

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE ECONOMÍA**

**Disertación previa a la obtención del título de
Economista**

*Análisis de la Influencia de los préstamos hipotecarios otorgados por el
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) - Banco del Instituto
Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), sobre el crecimiento del sector de la
construcción, durante el período 2007-2011*

**Daisy Carolina Carrillo S.
dc_rave57@hotmail.com**

**Director: Econ. Mauricio Zurita N
mauriciozurita1780@hotmail.com**

Quito, mayo de 2013

Análisis de la Influencia de préstamos hipotecarios otorgados por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) - Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), sobre el crecimiento del sector de la construcción, durante el período 2007-2011

Resumen.....	4
Metodología del trabajo.....	10
Definición del problema.....	10
Preguntas de investigación	10
Objetivos.....	11
Delimitación.....	11
Hipótesis de la investigación	12
Variables e indicadores.....	12
Metodología de investigación	14
Fundamentos teóricos.....	17
1.1. Economía del Bienestar	17
1.2. Teoría del dinero	19
1.3. Consumo y ahorro	21
1.4. Inversión	22
1.5. Sistema e Instituciones Financieras.....	22
1.6. Sistema de Seguridad Social	29
Financiamiento de la vivienda en el Ecuador	34
2.1. Realidad de los créditos de vivienda en el Ecuador	34
2.2. Políticas de Estado orientadas a incentivar el crédito de vivienda	38
2.3. Situación de los créditos de vivienda otorgados por el Sistema Financiero Nacional (SFN).	41
IESS-BIESS, oferta de créditos de vivienda	49
3.1. Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social: Breve historia	49
3.2. Creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS).....	65
Sector de la Construcción en el Ecuador.....	88
4.1. Crecimiento económico y de la construcción a nivel nacional	88
4.2. Mano de Obra del Sector de la Construcción.....	94
4.3. Análisis de la realidad habitacional y de vivienda en el Ecuador	95
4.4. Análisis de la encuesta “Edificaciones”	98
Influencia de los préstamos hipotecarios del IESS - BIESS en la dinámica del sector de la construcción	108

5.1. Prueba de Causalidad de Granger: Análisis de los préstamos hipotecarios otorgados por el Sistema Financiero, incluidos los créditos del IESS y BIESS sobre la evolución del sector de la construcción	108
5.2. Prueba de estabilidad estructural de la edificación proyectada en M ² totales de construcción	111
Resultados, Conclusiones y Recomendaciones	114
6.1. Resultados	114
6.2. Conclusiones.....	116
6.3. Recomendaciones	119
Referencias Bibliográficas	121
ANEXOS	126

Resumen

El presente trabajo de investigación centró su análisis en el otorgamiento de préstamos hipotecarios tanto del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) como del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), tomando en cuenta la incidencia que los mismos han tenido en el mercado de créditos de vivienda y en el crecimiento del sector de la construcción, a través de un estudio analítico, estadístico y econométrico.

El IESS reingresó a la oferta de créditos de vivienda en el 2008, a partir de octubre 2010 es el Banco del IESS la nueva institución encargada de esta actividad, el Instituto poco a poco logró constituirse como el principal colocador de créditos de vivienda superando ampliamente a las demás instituciones del sistema financiero. Los principales beneficiados con los créditos del IESS a través del BIESS han sido las afiliadas y afiliados, jubiladas y jubilados, así como también el sector de la construcción, mismo que se ha visto dinamizado por la gran cantidad de recursos económicos que son inyectados por la institución.

Palabras clave: Préstamos hipotecarios, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), afiliadas y afiliados, jubiladas y jubilados, sector de la construcción.

A las gemas más preciosas de mi cofre de tesoros:

Mi amado Padre Celestial, por su infinito amor, por ser mi fortaleza y alegría cada día

Mi mamita Carmen Elena, por su amor y apoyo incondicional en cada etapa de mi vida

Mis queridos y recordados abuelitos, Pedro y Elena, por haber sido en todo momento una luz en mi camino de vida y ejemplo a seguir

Expreso un sincero y profundo agradecimiento:

A mi amado Padre Celestial, por darme sabiduría y guiar cada uno de mis pasos para la culminación de este trabajo académico.

A la Pontificia Universidad Católica Del Ecuador, por permitirme vivir experiencias únicas e inolvidables y por brindarme valiosos conocimientos útiles para mi desarrollo profesional

Al Econ. Mauricio Zurita Núñez, mi Director de Tesis, por su apoyo y orientación en la realización de la presente investigación.

Al Econ. Juan Pablo Erráez por su oportuna ayuda y apoyo en el desarrollo de este trabajo académico.

A la Econ. Alicia Delgado, por sus consejos acertados en todo momento.

A mis lectores de tesis el Econ. Rodrigo Endara y Econ. Eduardo Vaca

A mis queridos amigos, por su apoyo incondicional

Introducción

Desde los albores de la humanidad la vivienda ha sido considerada una de las necesidades básicas de todo ser humano, pues está orientada a generar bienestar a quienes la poseen. Las personas buscan tener acceso a un bien inmueble a través de diferentes vías como: la adquisición, arrendamiento, anticresis, herencia, donación, posesión, entre otros. En los últimos años, la propensión a invertir en bienes inmuebles se ha generalizado en casi todos los países del mundo, y ha sido impulsada principalmente por el acceso a créditos hipotecarios.

En el Ecuador, el acceso a vivienda está ligado principalmente a la disponibilidad de préstamos hipotecarios, para las y los ecuatorianos les resulta casi imposible adquirir un bien inmueble con ahorros propios, es por ello que acuden a las instituciones financieras en busca de un crédito para así poder financiar, en la mayoría de los casos, su primera vivienda y ver así su sueño hecho realidad.

A partir de la dolarización (decisión acogida el 9 de enero del 2000) luego de haber enfrentado la crisis financiera de 1999, la adopción del dólar como moneda de curso legal permitió que los agentes económicos recuperaran la confianza en la moneda progresiva y lentamente, también se recuperó la confianza en las instituciones que conforman el sistema financiero, situación que se vio reflejada en el fuerte crecimiento de las captaciones del sector privado que a su vez contribuyó a la expansión de las operaciones crediticias, entre ellas las de vivienda, favoreciendo de esta manera a la dinamización y consolidación de la economía ecuatoriana.

La construcción, fue uno de los sectores de la economía que se vieron beneficiados con el proceso de dolarización, y es a partir de esta situación que empieza a tener una significativa recuperación como consecuencia principalmente de: la estabilidad generada por el nuevo sistema monetario, existencia de una demanda represada de vivienda, el incremento de las remesas de emigrantes destinadas, en gran parte, a la adquisición de vivienda, muchos de los ahorros previsionales (jubilaciones, cesantías, etc.) se destinaron a la inversión inmobiliaria (Trávez, 2011:6). Es importante mencionar que debido a la demanda represada de vivienda de la época nace la iniciativa del Estado de crear bonos o subsidios para mitigar en parte el imperante déficit habitacional, siendo el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) la institución encargada de la intervención subsidiaria así como también de crear las condiciones que permitan la incorporación de los agentes privados para atender la demanda habitacional.

En el Ecuador, el tema de la vivienda ha sido uno de los más sensibles debido a la gran demanda existente, el déficit habitacional, a diciembre 2011, ascendía a 637,326 viviendas sin tomar en cuenta el déficit cualitativo, mismo que hace referencia al déficit de vivienda en aspectos relacionados al hacinamiento, servicios básicos y por materiales de construcción, y aunque haya existido una disminución con respecto al 2006 (756.806 viviendas) el déficit habitacional sigue siendo representativo.

Debido a que la construcción, principalmente de viviendas está ligada a la disponibilidad de recursos hipotecarios, se ha necesitado de un actor verdaderamente importante, el sistema financiero, que como se mencionó anteriormente, a partir de la dolarización evidenció un gran resurgimiento. Con respecto al mercado hipotecario, cada vez ha habido una mayor participación de este tipo de

créditos dentro de la cartera total del sistema bancario, sin embargo hay instituciones con mayor enfoque hacia los créditos de vivienda como los bancos privados y mutualistas, dentro de los cuales se encuentra el Banco Pichincha que durante el 2007-2011 ha colocado el 26.6% del total de cartera hipotecaria, o, como la Mutualista Pichincha que durante el mismo periodo colocó el 14.7%.

A finales del 2008 y comienzos del 2009, fue una época difícil, en términos de colocación hipotecaria, pues el sistema financiero restringió las líneas de crédito en respuesta a la actitud de sus depositantes al retirar sus fondos, a esto se le suma la caída de las remesas de los migrantes debido a la crisis financiera internacional lo que a su vez ocasionó los bajos niveles de liquidez en la economía ecuatoriana, bajos niveles del precio del petróleo y la especulación sobre una posible desdolarización, entre otros.

El tener acceso a una vivienda digna es uno de los derechos fundamentales de cualquier individuo, clamor que se vio plasmado en la Constitución 2008 del Ecuador y es, principalmente, el Estado el llamado a crear oferta de vivienda, misma que debe estar acorde con la situación económica del país.

El Estado vio en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, una herramienta de política para esencialmente reducir el déficit habitacional, pues es una institución que cuenta con bastante liquidez, misma que se alimenta mensualmente por los ahorros previsionales de afiliadas y afiliados, así como también de la rentabilidad de su portafolio de inversiones. El IESS reingresó a la oferta de créditos de vivienda a partir de la segunda mitad del 2008, y poco a poco fue colocándose como la principal institución generadora de préstamos hipotecarios, superando ampliamente a las demás instituciones del sistema financiero. Entre julio 2008 y septiembre 2010 entregó USD. 756'787,579 millones en préstamos hipotecarios. A partir de Octubre de 2010, con el fin de separar lo administrativo de lo financiero, entra en operaciones el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) creado con el objetivo de canalizar el ahorro nacional de los asegurados hacia el desarrollo productivo del país. Actualmente se ha observado un claro desarrollo en el mercado hipotecario donde ahora el Banco del IESS es la institución con mayor participación.

El mercado hipotecario ha apalancado en cierta manera a la actividad de la construcción y en virtud de la incursión tanto del IESS como del BIESS, en la presente investigación se realiza un análisis profundo de la incidencia que los préstamos hipotecarios otorgados por esta institución han tenido sobre el crecimiento del sector de la construcción, uno de los sectores más dinamizadores de la economía y considerado como uno de los motores de la misma, por la generación de encadenamientos con otras actividades económicas así como también por la creación de plazas de empleo, ya sean estas directas o indirectas.

En el primer capítulo del documento, se aborda la base teórica que sustenta la presente investigación, se analizan la teoría económica planteada por diferentes pensadores. Estas teorías enmarcan temas relacionados al bienestar de la sociedad, ahorro, consumo, inversión, el rol de las instituciones financieras, tipos de financiamiento, entre otros, mismos que permiten definir si los créditos de vivienda se enmarcan con la doctrina utilizada.

En el segundo capítulo, se da a conocer la situación actual del financiamiento de vivienda en el Ecuador, las operaciones realizadas y los montos concedidos en préstamos hipotecarios por las diferentes instituciones que conforman el sistema financiero (sin incluir al IESS-BIESS). Así también se

abordan las políticas de Estado adoptadas en el país con el objetivo de incentivar el crédito de vivienda, especialmente para beneficiar a los sectores de la población que más necesitados se encuentran.

En el tercer capítulo, se realiza un análisis profundo de la concesión de préstamos hipotecarios otorgados en primera instancia por el IESS y actualmente por el BIESS, así como también de las operaciones de descuento realizadas por la institución. Se abordan temas relacionados a las condiciones y operatividad de los préstamos hipotecarios otorgados por el IESS –BIESS. Además en este capítulo, con base en el segundo capítulo, se contrasta la gestión tanto del IESS como del BIESS con la gestión de las demás instituciones del sistema financiero.

En el cuarto capítulo, se examina la evolución del sector de la construcción, en primera instancia se analiza el crecimiento económico del país y del sector desde el periodo de dolarización, enfatizando principalmente el estudio entre el 2007 y 2011. Así también se analiza la evolución del mercado inmobiliario tomando en cuenta la realidad habitacional y de vivienda existente y la encuesta edificaciones elaborada por el INEC.

En el quinto capítulo de la investigación, mediante pruebas econométricas, se demuestra la influencia que han ejercido los préstamos hipotecarios otorgados por el IESS y BIESS sobre la evolución del sector de la construcción, con lo cual se complementa el estudio teórico y analítico de los capítulos anteriores.

Finalmente, el sexto capítulo presenta los resultados obtenidos en el trabajo de investigación, así como también las principales conclusiones y recomendaciones. Se ha procurado que la presente disertación sirva de base para futuras y muy requeridas indagaciones en la medida que el BIESS siga generando préstamos hipotecarios.

Metodología del trabajo

Definición del problema

El sector de la construcción es importante principalmente en las economías en desarrollo, pues en estos países es donde el déficit habitacional es alto y la necesidad de infraestructura básica va en aumento. La Constitución del Ecuador, en su art. 30 establece: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”, es decir, consagra como inherente a los seres humanos el derecho a una vivienda decorosa, sin embargo en muchos de los casos no se accede a ella. En el país a diciembre 2011 el déficit habitacional ascendía aproximadamente a 1’500.000 viviendas. Por otro lado las personas que compran un bien inmueble, enfrentan el problema del acceso al crédito por las restricciones propias del sistema financiero.

A partir del 2008 el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) ingresó nuevamente en la oferta de créditos hipotecarios, con el fin de facilitar el acceso a los recursos necesarios para la adquisición de un bien inmueble, particularmente viviendas familiares. Sin embargo en ciertas ocasiones los largos trámites burocráticos del IESS fueron un obstáculo, tanto así que las personas aún en su afán de tener casa propia decidían acudir a la banca tradicional.

El 18 de octubre de 2010 con el objetivo de canalizar el ahorro nacional de los asegurados hacia el desarrollo productivo y así potenciar el dinamismo económico del país mediante inversiones estructuradas y proyectos de inversión, abre sus puertas por primera vez el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS). Así, entre 2008 y 2011 el IESS-BIESS otorgó alrededor de USD. 1.705 millones para: adquisición, construcción o remodelación/ampliación de una vivienda, compra de terreno, compra de terreno y construcción de vivienda, adquisición de oficinas, locales comerciales y consultorios, y, sustitución de hipotecas de Instituciones del Sistema Financiero, estos 3 últimos productos ofrecidos solo por el BIESS.

En la medida que el Banco del IESS genera más crédito, el sector de la construcción obtiene más seguridad, puesto que los clientes cuentan con una opción (los préstamos hipotecarios) para cubrir sus inversiones en bienes inmuebles.

Preguntas de investigación

Pregunta General:

- ¿Ha ejercido influencia la oferta de créditos hipotecarios concedidos por el IESS-BIESS, sobre la evolución del sector de la construcción durante el último quinquenio?

Preguntas Específicas:

- ¿Cuál es la participación de las instituciones financieras en la entrega de créditos para vivienda?

- ¿Cuál es el nivel y composición de la cartera de créditos hipotecarios del IESS-BIESS y qué políticas crediticias adoptó para la implementación de los mismos durante el periodo de estudio?
- ¿Cuál ha sido la concentración geográfica de los préstamos hipotecarios entregados por el BIESS y que sector de la población se ha visto beneficiada con los mismos?
- ¿Cuál ha sido la evolución del sector de la construcción durante el periodo 2007-2011?

Objetivos

Objetivo General

- Determinar la influencia que los préstamos hipotecarios concedidos por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) - Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), tienen sobre la evolución del sector de la construcción durante el periodo 2007-2011, mediante la utilización de pruebas econométricas.

Objetivos Específicos

- Analizar los créditos para vivienda (número de operaciones y montos concedidos) otorgados por las instituciones financieras (Banca pública, Banca privada, Mutualistas, Cooperativas, Sociedades Financieras y Compañías de Titularización Hipotecaria) durante el periodo 2007-2011, con el fin de conocer el desenvolvimiento de las mismas, para posteriormente realizar comparaciones con la participación activa del IESS-BIESS.
- Determinar el nivel y composición de la cartera de créditos hipotecarios otorgados por el IESS-BIESS entre 2007- 2011, y examinar las políticas crediticias adoptadas por la institución para la implementación de dichos préstamos.
- Determinar la concentración geográfica de los préstamos hipotecarios otorgados por el BIESS y establecer que segmento poblacional se ha beneficiado con los mismos.
- Definir la evolución del sector de la construcción durante el periodo 2007-2011, con el fin de evaluar el mismo antes y después del reaparecimiento del IESS en la oferta de créditos hipotecarios desde el 2008 y del BIESS desde el 2010.

Delimitación

Espacial

La presente investigación analizará los préstamos hipotecarios otorgados por el IESS-BIESS, a nivel nacional, para conocer la influencia que estos tienen sobre el sector de la construcción.

Temporal

El periodo de la investigación es el último quinquenio, periodo: 2007- 2011 (los datos más actuales que se disponga), pues de esta manera se podrá hacer una evaluación del otorgamiento del los préstamos hipotecarios antes y después del apareamiento del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), considerando que a partir del 2004 el IESS realiza operaciones de descuento, a inicios del 2008 se reincorpora a la entrega de préstamos hipotecarios, época en la que los créditos de vivienda concedidos por la banca privada estaban en auge a pesar de que se preveía una crisis inmobiliaria, y que en el 2010 se dio un cambio radical con el nacimiento del BIESS.

Temática

Se analizará la participación activa de las instituciones financieras en cuanto a crédito para la vivienda se refiere, consecuentemente se estudiará el desenvolvimiento de los préstamos hipotecarios otorgados por el IESS-BIESS para la adquisición, construcción o remodelación de: viviendas, compra de terreno, compra de terreno y construcción de vivienda, adquisición de oficinas, locales comerciales y consultorios, y, sustitución de hipotecas de Instituciones del Sistema Financiero, mismos que son el eje de la presente investigación. Consiguientemente se realizará un estudio de la evolución del sector de la construcción, considerando especialmente los indicadores del Sector Inmobiliario del país, el Valor Agregado Bruto de construcción y los datos proporcionados por la encuesta “Edificaciones”. Finalmente se complementará la investigación determinando la influencia que los préstamos hipotecarios del IESS y BIESS han tenido sobre el sector de la construcción.

Hipótesis de la investigación

Los préstamos hipotecarios otorgados en primera instancia por el IESS (desde su reingreso a la oferta de créditos de vivienda en el 2008) y ahora por el BIESS a partir de Octubre 2010, han influido en el crecimiento del sector real de la construcción, mediante la edificación de viviendas, con lo que a su vez se ha logrado: disminuir el déficit habitacional del país, generar fuentes de empleo directas e indirectas y mejorar la calidad de vida de la población.

Variables e indicadores

Variables de créditos de vivienda

- **Crédito de vivienda:** Según el Banco Central del Ecuador son aquellas operaciones otorgadas a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación y mejoramiento de la vivienda propia, siempre que se encuentren respaldadas con garantía hipotecaria y hayan sido otorgadas al usuario final del inmueble.
- **Volumen de crédito para la vivienda:** Se refiere a las operaciones de crédito otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación o

mejoramiento de la vivienda propia, siempre que se encuentren asociadas a garantías hipotecarias y hayan sido otorgadas al usuario final del inmueble.

- **Cartera de Crédito de Vivienda Bruta:** Se refiere al total de la Cartera de Crédito de Vivienda de una institución financiera sin deducir la provisión para créditos incobrables.
- **Cartera de Crédito de Vivienda Neta:** Se refiere al total de la Cartera de Crédito de vivienda de una institución financiera deduciendo la provisión para créditos incobrables.
- **Índices de morosidad:** Se refieren al porcentaje de la cartera improductiva frente al total de la cartera.

Variables del sector de la construcción

- **Permisos de construcción:** Se refiere a la autorización formal otorgada por los Municipios del país para empezar la construcción, demolición, ampliación o renovación una propiedad.
- **Tipo de obra:** Se refiere a conocer si el Permiso de Construcción ha sido otorgado para: nueva construcción, reconstrucción, ampliación hacia arriba o ampliación horizontal.
- **Materiales predominantes a ser utilizados en la edificación:** Se refiere a los materiales predominantes que van a ser utilizado, de acuerdo al proyecto, en la construcción de:
 1. **Cimientos:** hormigón armado, hormigón ciclópeo, sobre pilotes de madera, sobre pilotes de hormigón y otros.
 2. **Estructura:** hormigón armado, metálica, madera y otros
 3. **Paredes:** ladrillo, bloque, madera, adobe o tapia, caña revestida o bahareque, prefabricadas
 4. **Cubierta o techo:** hormigón armado, eternit, ardex, asbesto-cemento, teja, zinc y otros.
- **Uso y otras características de la edificación:** Se refiere a la información que recaba el INEC mediante la encuesta Edificaciones acerca de si el permiso ha sido concedido para una o varias construcciones, del destino que se dará a la construcción, la que puede tener el carácter de: residencial y no residencial, se presentan las categorías siguientes: residencia para una familia, residencia para dos familias, residencia para tres o más familias, comercial, industrial, edificio administrativo (público), educación, cultura, edificaciones en complejos recreacionales, estadios, coliseos cerrados (excluye canchas al aire libre), hospitales, clínicas y otros establecimientos de salud, Iglesias, templos, conventos y afines, garaje, otros.
- **Viviendas proyectadas:** Se refiere a la proyección de viviendas realizadas por el INEC mediante información recabada en los diferentes municipios del país a través de la encuesta Edificaciones al momento que se solicita el respectivo permiso de construcción.

Metodología de investigación

Tipo de investigación

Con el objetivo principal de analizar la influencia que han tenido los préstamos hipotecarios otorgados por el IESS-BIESS sobre el crecimiento del sector de la construcción, el presente trabajo de investigación utilizó en primera instancia métodos descriptivos, necesarios para conocer la situación tanto de los créditos de vivienda otorgados por el Sistema Financiero Nacional y por el IESS-BIESS, como también del sector de la construcción, durante el último quinquenio.

Por consiguiente, se utilizaron métodos explicativos con el fin de establecer relaciones de causa - efecto tanto de la evolución del mercado de créditos hipotecarios como de la evolución del mercado inmobiliario. Para llevar a cabo estos estudios fue necesario disponer de la información adecuada y un amplio conocimiento del tema para posteriormente realizar un exhaustivo análisis con resultados efectivos. Se utilizó también el método correlacional, el mismo que fue necesario para establecer la relación de las variables tanto dependientes como independientes utilizadas.

Método de investigación

La investigación se apoyó en el método inductivo-deductivo, el cual se basa en el estudio de las variables particulares con el fin de establecer generalidades (las mismas que han de ser verdaderas) a partir de las cuales se establecen deducciones lógicas sobre las observaciones iniciales. La investigación se apoyó en material escrito, cuadros y graficas estadísticas del material tanto cualitativo como cuantitativo recopilado.

Fuentes de información

Para el desarrollo de la investigación se utilizaron principalmente fuentes primarias de información, las mismas que fueron proporcionadas por las siguientes instituciones: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), Cámara de la Construcción de Quito (CCQ), Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), Banco Central del Ecuador (BCE), Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS).

La información de los créditos de vivienda, información estadística, fue proporcionada por las instituciones competentes como el IESS, BIESS y la SBS. La información correspondiente al sector de la construcción fue proporcionada por: INEC, CCQ y BCE.

Lo referente a la parte conceptual para posterior análisis se utilizó fuentes secundarias de información, es decir, información que ha sido diseñada para otros fines y que se la toma para efectos de un estudio, entre las cuales se encuentran libros, folletos, páginas web, publicaciones de especialistas, prensa.

Procedimiento metodológico

El estudio aparte de un análisis teórico, implementó el uso de herramientas econométricas con el fin de conocer la influencia de los préstamos hipotecarios otorgados por el IESS-BIESS sobre el crecimiento del sector de la construcción, para lo cual se utilizó el Test de Granger y el Test de Chow, mediante la utilización del programa E-VIEWS.

Como el estudio involucró series de tiempo, tanto de los créditos hipotecarios incluidos los otorgados por el IESS y BIESS, como de la edificación proyectada en m² totales de construcción (variable tomada en cuenta para medir la evolución del sector de la construcción) y antes de realizar las respectivas pruebas fue necesario conocer la estacionariedad de las series.

Estacionariedad de las series: Se dice que un proceso estocástico es estacionario si: “su media y su varianza son constantes en el tiempo y si el valor de la covarianza entre dos periodos depende sólo de la distancia o rezago entre estos dos periodos, y no del tiempo en el cual se calculó la covarianza” (Gujarati, 2009: 740) caso contrario el proceso estocástico es no estacionario. Por lo tanto en la investigación con el objetivo de diagnosticar la estacionariedad se realizó la prueba del Dickey Fuller Aumentado (ADF). El punto de inicio fue el proceso de raíz unitaria.

$$Y_t = \rho Y_{t-1} + U_t \quad \text{donde } -1 \leq \rho \leq 1 \text{ y } U_t \text{ es un término de error de ruido blanco}$$

Si $\rho=1$, se dice que Y_t tiene problemas de raíz unitaria y por lo tanto la serie es no estacionaria. Sin embargo para concluir que $\rho=1$, el estadígrafo t no tiene una distribución normal asintótica; por lo tanto Mackinnon construyó el estadígrafo tau (τ) a cuyos valores críticos hay que referirse. La prueba de decisión fue al comparar el valor de tau con los valores críticos de Mackinnon:

Si $|t| > |t|_{\text{critico}}$; se acepta H_0 ; hay problemas de raíz unitaria y la serie es no estacionaria.

Luego de haber determinado la estacionariedad de las variables se procedió a realizar las diferentes pruebas econométricas.

Prueba de causalidad de Granger: La prueba de Granger fue utilizada en la investigación para conocer si existe una relación causal de los préstamos hipotecarios incluidos los otorgados por el IESS-BIESS, sobre el crecimiento del sector de la construcción.

La prueba de causalidad de Granger dice: “como el futuro no puede predecir el pasado, si la variable X (a la manera de Granger) causa la variable Y , los cambios en X deben *preceder* a los cambios en Y . Por consiguiente, en una regresión de Y sobre otras variables (con sus propios valores pasados), si incluimos valores pasados o rezagados de X y esto mejora significativamente la predicción de Y , podemos decir que X (a la manera de Granger) causa Y . Aplica una definición similar si Y (a la manera de Granger) causa X .” (Gujarati, 2009: 654) Una definición similar en el caso de que Y causa a X .

Para aplicar la prueba fue necesario determinar el número de rezagos, con el objetivo de realizar la elección se utilizó el criterio de información de Akaike o Schwarz.

Prueba de estabilidad estructural o paramétrica de Chow: Al realizar el estudio se observó un posible quiebre en la variable “Edificación proyectada en m² de construcción” por lo cual se utilizó el Test de Chow para corroborar si existía dicho cambio estructural.

“Cuando utilizamos un modelo de regresión que implica series de tiempo, tal vez se dé un cambio estructural en la relación entre la regresada Y y las regresoras. Por cambio estructural nos referimos a que los valores de los parámetros del modelo no permanecen constantes a lo largo de todo el periodo.” (Gujarati, 2009: 254)

La Prueba se realizó de la siguiente manera:

Paso I: Utilizando todo el periodo de tiempo se estimo la ecuación: $Y_t = \beta_1 + \beta_2 Y_{t-1}$ y se obtiene la suma de residuos cuadrados SCR con $gl = (n_1 + n_2 - k)$, donde k es el número de parámetros estimado.

Paso II: Se estimaron las ecuaciones: $Y_t = \alpha_1 + \alpha_2 Y_{t-1}$ (primer periodo) y $Y_t = \lambda_1 + \lambda_2 Y_{t-1}$ (segundo periodo), individualmente se calcularon las SRC, es decir S_2 y S_3 , adicionalmente se calculó $S_4 = S_2 + S_3$.

Paso III: Se obtuvo $S_5 = S_1 - S_4$.

Paso IV: Se obtuvo la F estadística, donde k es el número de parámetros estimados.

$$F = \frac{\frac{S_5}{k}}{\frac{S_4}{n-2k}}$$

Fundamentos teóricos

A lo largo de la historia, los seres humanos han sentido la necesidad de intercambiar bienes y/o servicios para satisfacer sus necesidades básicas, y debido a los inconvenientes del trueque las sociedades crearon el dinero, aunque no está clara la fecha que por primera vez se usó, se puede decir que se remonta al año 2000 a. c.

El dinero, en todas sus formas, ha ido ganando relevancia a través del tiempo puesto que es el medio de pago para realizar transacciones. Muchas personas invierten sus ahorros (parte del ingreso que no lo destinan consumo) en las instituciones financieras, las mismas que a su vez canalizan dicho ahorro a otras inversiones como: los préstamos otorgados a la sociedad durante un tiempo determinado. Varios pensadores económicos han reflexionado sobre la teoría del dinero y a su vez sobre el comportamiento de las instituciones financieras y sus agentes por la notabilidad que han logrado.

Hoy en día debido a la coyuntura económica, la facilidad que ofrecen las instituciones financieras, ya sean estas públicas o privadas, en cuanto al otorgamiento de un crédito, ha llevado a que se siga discutiendo sobre el comportamiento de estas transacciones y su repercusión en las distintas economías del mundo por parte de las nuevas corrientes de pensadores económicos. En el presente apartado se expondrá la teoría económica que sustenta la actual investigación. Es importante respaldar con planteamientos teóricos el desarrollo de este trabajo académico, pues otorgará elementos válidos que permitan dilucidar si la economía ecuatoriana, en cuanto a créditos hipotecarios para vivienda, se apega a la base doctrinaria utilizada.

1.1. Economía del Bienestar

La Economía del Bienestar es una rama de las ciencias económicas y políticas, que se encarga principalmente de la eficiencia económica y del bienestar social. Se habla de bienestar al mejorar la calidad de vida de los individuos cubriendo las necesidades básicas como: alimentación, vestido, vivienda, educación y salud. Según señala Casares (2002: 43) la Economía del Bienestar nos conlleva a un único fin supremo: “el máximo bienestar material”.

El bienestar ha sido tratado por varios pensadores económicos entre ellos:

Marshall, en su obra *Principles of Economics* (1890) utilizó los términos “felicidad” y “bienestar” para referirse a la producción de bienestar económico, pero no determinó los factores económicos influyentes en dicha felicidad como consecuencia de la formulación y aplicación de las distintas políticas económicas.

Pigou, quien estableció el bienestar económico como parte del bienestar humano, era partidario de aumentar la eficacia productiva y de mejorar la distribución de la renta.

Pareto, quien realizó valiosos aportes a la economía del bienestar, introdujo el principio de unanimidad, señalando que una situación II es mejor que la situación I si con el paso de I a II todos ganan, o bien, algunos ganan y ninguno pierde. La optimalidad paretiana, es un sentido de máxima

eficiencia, se basa adicionalmente en la soberanía del consumidor,¹ es decir cada uno sabe lo que es mejor para sí mismo; y en el individualismo en la elección social,² esto implica que una situación en donde unos tienen mucho y otros tienen muy poco puede ser un óptimo de Pareto, siempre y cuando para darles algo a los que tienen poco hay que sacarles a los que tienen mucho. (Stiglitz, 2003: 71)

Rawls, quien promulgó normas de justicia, establece que el bienestar se maximiza cuando la utilidad de quienes tienen menos se maximiza, es decir que el bienestar social aumenta cuando se mejora la situación de los miembros de la sociedad que están peor.

Por otro lado Keynes, postula el estado de bienestar, entendido como aquel conjunto de acciones públicas tendientes a garantizar a todo ciudadano de una nación el acceso a un mínimo de servicios que mejore sus condiciones de vida. (Keynes, 1981: 198)

Keynes sostenía que es obligación de Estado intervenir en la economía para así evitar los periodos negativos, mediante la política fiscal, monetaria o aumento del gasto público, esta última tenía como objetivo principal el apoyo a las inversiones privadas, a la creación de infraestructura, a crear nuevas aéreas de inversión. Un bajo gasto público tendría varias consecuencias sociales entre las principales: desempleo, delincuencia, pobreza, entre otros y no permitiría llegar al estado de bienestar.

1.1.1. Keynes y el Estado de Bienestar

La decadencia del liberalismo³ fue potenciada por la revolución keynesiana⁴ que implica la generalización del Estado de Bienestar.

El estado de bienestar, o Keynesiano, postula fundamentalmente que el estado debe intervenir activamente en la economía y la sociedad para evitar principalmente las desigualdades sociales, el incremento de la pobreza y el desempleo, aspectos que se produjeron particularmente en la Gran Depresión de los años 30 en Estados Unidos. Según Keynes el estado debe intervenir, regular y participar en los esfuerzos por redistribuir la riqueza y disminuir las desigualdades sociales; frente a la aguda depresión económica aconsejó que se deje del lado el modelo liberal para que el Estado pase a gestionar lo que el mercado no proveía como: crédito, empleo, insumos, etc.

¹ Cada individuo es el mejor juez de su propio bienestar.

² El bienestar social comprende el bienestar de todos los individuos de la sociedad.

³ El sistema filosófico, económico y político liberal en donde los gobiernos debían “dejar hacer y dejar pasar” las decisiones al sector privado, mediante una intervención pública reducida a su mínima expresión, entre otras, tuvo su decadencia durante la segunda década del siglo XX (1910-1920), se produjeron varios acontecimientos que terminaron con la vieja idea de que la libertad de la vida económica era garantía de un desarrollo equilibrado y sostenido del nivel de vida de todos los países, entre los acontecimientos se encuentran: la Primera Guerra Mundial, misma que dejó en varios países una situación económica desastrosa; La Gran Depresión de los años 30 desatada en Estados Unidos que obligó al gobierno a diseñar un drástico programa de intervención para enfrentar la peor crisis de la historia de ese país, entre otros acontecimientos. Con todo esto la casi mayoría de las naciones entraron en una etapa de la que distaba mucho seguir utilizando las ideas del liberalismo. (Crespo, 2005)

⁴ La revolución keynesiana, llamada así a la intervención de John Maynard Keynes mediante “La teoría General de Keynes” en la cual se analizan las malas políticas económicas y las perturbaciones externas, se basa principalmente en dos aspectos que son: el concepto de demanda agregada y la teoría Keynesiana de la oferta agregada.

Según Stiglitz, la política intervencionista de Keynes se ve reflejada en instituciones típicas del modelo de bienestar, y estas son: empresas públicas (el Estado se convierte en empresario para aquellos sectores indispensables en la economía, pero que el capital privado no puede o no quiere invertir), regulación económica (el Estado dicta normas obligatorias de regulación con respecto a ciertos aspectos de la actividad económica todo con el fin de favorecer su desarrollo), impuestos progresivos (impuestos proporcionalmente mayores a aquellos que tienen mayores riquezas), centralización estatal del crédito (el Estado adquiere un rol predominante o exclusivo según los casos, en la asignación del crédito), expansión monetaria (el Estado maneja el tipo de cambio y la cantidad de dinero circulante, en función de sus políticas de desarrollo, aunque algunas de esas medidas sean inflacionarias), política social (el Estado desarrolla una amplia red de planes de inclusión social en beneficio de los más pobres), entre otras medidas parte de la política intervencionista de Keynes (Stiglitz, 2000: 56-87)

Este breve preámbulo realizado en la investigación, al mencionar a la Economía del Bienestar es en virtud de que la vivienda proporciona bienestar a los individuos que la poseen, pues mejoran su calidad de vida, y al ser los préstamos hipotecarios otorgados por el IESS-BIESS el tema central de estudio, y antes de pasar a la exposición del dinero y de las instituciones financieras es necesario conocer las apreciaciones de bienestar de algunos pensadores económicos.

1.2. Teoría del dinero

El dinero es un activo generalmente aceptado, fácilmente intercambiable y de curso legal. El dinero también es considerado como oferta de dinero, y según Mishkin (2008a: 8) lo define como “cualquier cosa que se acepte generalmente como pago de bienes y servicios, o para el reembolso de deudas.”

El dinero posee las siguientes propiedades:

- **Portabilidad:** se refiere a la facilidad de transportar (trasladar) el dinero.
- **Durabilidad:** es la capacidad de duración física, es decir, que conserve sus características físicas.
- **Divisibilidad:** se refiere a la capacidad de dividirse en grandes o pequeñas fracciones con el fin de facilitar el intercambio de bienes y servicios.
- **Uniformidad:** el dinero debe emitirse de acuerdo a estándares establecidos (estandarización de la moneda).
- **Reconocimiento:** se refiere a los códigos de seguridad del dinero.

El dinero también posee funciones específicas, las mismas que facilitan el intercambio de bienes y servicios. La primera función del dinero es **medio de pago**, aunque también se ha designado a esta función con diversos nombres como: “medio de cambio”, “medio de circulación” e “instrumentos de pagos diferidos”. Esta función del dinero se cumple a través de un medio comúnmente aceptado por la gente para el intercambio de bienes y servicios, es así que según Chandler (1970a: 12) este medio puede ser: “dientes de marsopa, pepitas de oro, moneda de cobre, trozos de papel, o créditos en los libros de un banco;” mas el requisito indispensable es que las personas estén dispuestas a aceptarlo a cambio de sus bienes y servicios.

La segunda función del dinero es **unidad de cuenta**, también conocido como “unidad de valor”, “patrón de valor”, “medida común del valor” y ‘común denominador del valor”, entre las maneras más comunes. Al poseer el dinero esta función permite otorgar un valor monetario a los bienes y servicios de la economía, expresado en un precio, es decir, el número de unidades monetarias necesarias para realizar una transacción.

La tercera función del dinero es **depósito de valor**, tan pronto como el dinero se utilice como unidad de cuenta y medio de pago es seguro que también se lo haga como depósito de valor, pues con esta función el tenedor del dinero posee el poder de compra y puede gastarlo a través del tiempo según como necesite o desee para la compra de bienes y servicios. Sin embargo se debe tener en cuenta que el dinero puede estar sujeto a disminuciones en épocas de inflación y devaluación.

La cuarta función del dinero es **patrón de pagos diferidos**, una vez que el dinero cumple la función de medio de pago y unidad de valor, inmediatamente se convierte en unidad en función de la cual se expresan los pagos diferidos o futuros. Los modernos sistemas económicos requieren este tipo de contratos, la mayoría de ellos correspondientes al pago de los intereses sobre deudas contraídas. Aparte de las deudas existen también otros contratos que requieren pagos futuros tales como: “dividendos sobre acciones preferidas, contratos de arrendamiento de propiedad a largo plazo, convenios salariales, etc. (Chandler, 1970b: 13).

1.2.1. Clasificaciones del dinero

El dinero puede clasificarse según distintos criterios ya sea por sus características físicas, la naturaleza del emisor o por la relación entre el valor del dinero como tal y el valor del mismo como mercancía.

El **dinero de valor intrínseco** según señala Chandler (1970c: 30) es “el dinero cuyo valor como mercancía para fines no monetarios es tan grande como su valor en calidad de dinero”. En tiempo antiguo los bienes como ganado, arroz, lana, las embarcaciones eran utilizados como dinero-mercancía, y estos eran muy valiosos tanto como para fines no monetarios como para usos monetarios. En la actualidad el dinero de valor intrínseco que se usa son las monedas de un determinado metal, cuando el país tiene un patrón metálico, este puede ser: patrón oro, patrón plata o patrón bimetálico.

El **dinero representativo de valor intrínseco** que por lo general son los billetes, es en realidad “un recibo en circulación correspondiente a monedas de valor intrínseco o a su equivalente en metálico [...], es decir, representa en la circulación a una cantidad de metal cuyo valor como mercancía es igual al valor del dinero.” (Chandler, 1970d: 33).

El **dinero fiduciario** es “todo dinero, excepto el dinero representativo de valor intrínseco que circula a un valor mayor que aquel que como mercancía tiene el material de que está hecho.” (Chandler, 1970e: 34). En varios casos el valor de mercado del material con que está hecho el dinero es casi insignificante, tal es el caso del papel moneda.

1.3. Consumo y ahorro

En la economía las familias, las empresas y el gobierno tienen que tomar decisiones entre consumo y ahorro, los individuos destinan parte de su ingreso en consumo presente, ahorran menos y por lo tanto tendrán que consumir menos en el futuro, esto afecta al bienestar de las familias a través del tiempo. Las decisiones de consumo y ahorro ayudan a determinar la tasa de crecimiento de la economía, el nivel de ingreso, la balanza comercial y el nivel de empleo.

El análisis moderno de consumo y ahorro empezó por John Maynard Keynes, economista inglés, quien especificó una función de consumo que vinculaba el consumo presente con el ingreso presente, sin embargo este enfoque luego fue reemplazado por el enfoque intertemporal de consumo y ahorro, en donde las familias dividen su ingreso entre consumo y ahorro para maximizar su utilidad.

1.3.1. Consumo

El consumo es parte de la renta que se destina para la adquisición de bienes y servicios con el fin de satisfacer las necesidades básicas. Cada individuo recibe un flujo de ingresos a lo largo de su vida y debe definir una trayectoria de consumo que sea acorde con dichos ingresos.

En cualquier momento de la vida las familias y las empresas se enfrenta a decisiones de consumo, es así que si una familia consume menos y ahorra mas, el monto ahorrado servirá para destinarlo a consumo en un futuro, sin embargo si consume más que su ingreso, desahorrrará en el presente y disminuirá su consumo futuro. Las familias deciden su consumo en función de sus expectativas sobre su ingreso futuro así como de la tasa de interés que pueden obtener por sus ahorros o por la tasa de interés que deben pagar cuando se endeudan.

1.3.2. Ahorro

El ahorro es la parte del ingreso que no se destinó a consumo. El ahorro se obtiene de los ingresos menos los gastos realizados en el periodo, es decir $\text{Ahorro} = \text{Ingresos} - \text{Gastos}$. Según Larrain y Sachs (2002a: 393) “la suma del ahorro de las familias y de las empresas nos da el ahorro privado de la economía. El sector gubernamental también ahorra [...] y la suma del ahorro privado mas el ahorro del gobierno da el ahorro nacional.”

Hay que tener en cuenta que el ahorro de las familias o también conocido como ahorro personal es menor que el ahorro de las empresas, que es igual al ingreso de la empresa menos el reparto de dicho ingreso en la forma de dividendos o utilidades para sus dueños. Sin embargo, si la empresa decide no repartir sus dividendos el ahorro de la misma incrementa y por lo tanto también los activos financieros de la empresa y como consecuencia se producen el aumento de riqueza de la firma. Las familias tienen en cuenta que mientras mayor es el ahorro de la empresa en el presente mayor será el reparto de dividendos en el futuro.

1.4. Inversión

Larrain y Sachs (2002b: 437) definen a la inversión como “el flujo de producción de un periodo dado que se utiliza para mantener o aumentar el stock de capital de la economía”. Barro (1986) señala que también la inversión es cuando una persona compra bienes de capital, como por ejemplo: edificios. Al aumentar el stock de capital, el gasto en inversión hace crecer la capacidad productiva futura de la economía.

Las cuentas nacionales determinan tres fuentes principales para la inversión: 1) **inversión fija de la empresa**, que mide lo que las empresas gastan en la planta (se refiere a la estructura física que ocupa la fábrica, el taller, etc.) y los equipos (incluyen maquinaria y vehículos); 2) **inversión en existencias**, ésta se refiere a la inversión en materias primas, productos semiterminados y terminados que aun no se han vendido al consumidor final, surtir de existencias es un punto positivo; 3) **inversión en estructuras residenciales**, se refiere al gasto que se realiza para mantener las viviendas ya existentes o para producir viviendas nuevas.

Se debe tener en cuenta que aunque las cuentas nacionales categorizan estos tres tipos de inversión no son los únicos, la compra de bienes de consumo durables también debería considerarse como una forma de inversión, y el stock de estos bienes durables debería contarse como parte del stock de capital.

También se pasa por alto clases de capital intangible, que deberían considerarse dentro del stock de capital de un país como el “capital humano” debido a que la capacitación de los trabajadores aumenta la capacidad productiva de la fuerza laboral. Becker, Premio Nobel y profesor de la Universidad de Chicago, ha hecho importantes aportes sobre los retornos económicos que generan los diferentes tipos de inversión en capital humano, sin embargo al igual que los bienes durables los gastos en educación y capacitación son categorizados por las cuentas nacionales como consumo y no como inversión. El capital ambiental tampoco se incluye dentro de las tres categorías, sin embargo aunque muchos de ellos como el petróleo y las minas representen una forma de inversión negativa, debido a que se agotan a medida que se extraen, se debería incluir en el stock de capital de un país el aire, el agua y el suelo. El deterioro de los recursos naturales debería contarse como inversión negativa pues en el futuro detiene la capacidad de la economía.

La inversión desempeña un papel importante en la economía debido a que tienen dos funciones esenciales, la primera es que el gasto en inversión es mucho más volátil que el gasto en consumo lo cual puede afectar a la demanda agregada, y esto afecta a la producción y al empleo en el corto plazo. La segunda es que la inversión genera acumulación de capital, lo cual se traduce en aumento de la producción nacional y consecuentemente el crecimiento económico a largo plazo.

1.5. Sistema e Instituciones Financieras

El sistema financiero de un país cumple con la misión esencial de una economía de mercado, el objetivo primordial es canalizar el ahorro que generan los prestamistas⁵ (unidades de gasto con

⁵ Individuo que presta dinero temporalmente.

superávit) hacia los prestatarios⁶ públicos y privados (unidades de gasto con déficit); y está formado por: activos financieros, mercados financieros e instituciones o intermediarios financieros. La intermediación necesaria para realizar esta labor es llevada a cabo por las instituciones que componen el sistema financiero.

Los activos en términos generales son bienes tangibles o intangibles que poseen valor en un intercambio. Los **activos financieros** son “activos intangibles, su valor o beneficio es una obligación de dinero a futuro.” (Fabozzi, Modigliani, Ferri, 1996:2). Los **mercados del sistema financiero** son “los ámbitos físicos o comunicacionales donde los actores económicos intercambian instrumentos financieros⁷.” Apreda (2004a: 18).

Los mercados financieros tienen varias funciones y según Apreda (2004b: 18) 4 son las principales: 1) Indican a los agentes económicos donde se encuentran las alternativas de inversión más rentables y a que valores; 2) convocan a compradores y vendedores de activos financieros, asegurando canales de financiación a empresas, bancos y gobiernos; 3) si los instrumentos de financiación se negocian en mercados de oferta pública, sus valores de mercados (precios) se constituyen en vehículos de información acerca de esos instrumentos; y 4) organizan la asignación de los recursos de los participantes.

Entre las funciones que realiza el sistema financiero están: el cumplimiento de las normas vigentes, fomentar el ahorro, captar el mismo y canalizarlo hacia la inversión, ofertar los productos que se adaptan a las necesidades de los ahorradores y los inversores, de manera que ambos obtengan la mayor rentabilidad con el menor costo, acceso a la información disponible y lograr la estabilidad monetaria.

En el sistema financiero los fondos fluyen de los prestamistas a los prestatarios mediante el financiamiento, el mismo que puede ser directo o indirecto. En el financiamiento directo los prestatarios solicitan dinero de los prestamistas en el mercado financiero vendiéndoles valores, los cuales son “derechos sobre los ingresos o activos futuros del prestatario.” (Mishkin, 2008b: 24). Los valores son activos para las personas que los compran pero son pasivos para las personas o empresas que los emiten. El financiamiento indirecto sucede cuando la transferencia de fondos de prestamistas a prestatarios se realiza mediante un intermediario financiero.

1.5.1. Componentes

Según Apreda (2004c: 14) los componentes del sistema financiero son:

- **Agentes económicos colocadores y tomadores de fondos:** Los primeros, que llamaremos inversores en una determinada fecha “t” tienen excedentes de fondos que, en lugar de dejarlos ociosos, desean colocarlos para obtener rentabilidad. Los agentes colocadores más habituales son las unidades familiares, las empresas financieras y no-financieras; los gobiernos y los inversores institucionales. Los segundos, tienen en determinada fecha “t” requerimientos de

⁶ Persona que recibe dinero del prestamista y adquiere una obligación con él.

⁷ Los instrumentos financieros son “diseños de flujos de caja futuros, representativos de activos financieros y contractualmente aceptables para las partes y en el marco de las leyes y normas vigentes.” Apreda (2004:17).

fondos que no pueden satisfacer con fondos propios. Los más frecuentes tomadores de fondos son las empresas, los gobiernos, intermediarios y unidades familiares.

- **Intermediarios:** Se especializan en atender las necesidades de tomadores y colocadores de fondos, haciendo de la intermediación su actividad principal. Se debe distinguir entre intermediarios bancarios (bancos comerciales, de inversión, hipotecarios, compañías financieras sociedades de ahorro y préstamo) cuyo desempeño está controlado por los bancos centrales; de los intermediarios no bancarios (brokers, dealers, ciertos fondos de inversión) cuya tarea es supervisada por las comisiones nacionales de valores o agencias autorreguladas.
- **Agencias reguladoras de los mercados:** Las principales agencias reguladoras son los bancos centrales y las comisiones nacionales de valores, así como los organismos autorregulados (bolsas y mercados abiertos).

1.5.2. Instituciones Financieras

El sistema financiero tiene una estructura y función compleja, está conformado por diferentes tipos de instituciones: bancos, aseguradoras, mercados de acciones y bonos, mutualistas, entre otros.

Las instituciones financieras son empresas financieras que proporcionan servicios relacionados a: 1) transformación de activos financieros, 2) intercambio de activos financieros en beneficio de los clientes o para sus propias cuentas, 3) asistencia en la creación de activos financieros y la venta de los mismos, 4) administración de carteras de otros participantes del mercado.

1.5.2.1. Intermediarios Financieros

Como se mencionó anteriormente en el financiamiento indirecto se hace uso de los **intermediarios financieros** para la transferencia de fondos, desde el prestamista hacia el prestatario, por lo tanto los intermediarios financieros son “instituciones que crean y emiten obligaciones financieras y emplea los fondos obtenidos para adquirir y mantener obligaciones financieras de terceros.” (Chandler, 1970f: 95).

Las obligaciones financieras que la propia institución emite se denominan valores indirectos, que pueden ser acciones de capital u obligaciones de deuda; y las obligaciones que reciben los intermediarios son valores directos, es decir, acciones u obligaciones de deuda. Un ejemplo, un banco comercial recibe depósitos, los mismos que puede prestar a personas o a empresas deficitarias con una respectiva tasa de interés; el depósito representa el activo financiero del depositante y una obligación del banco comercial; por otro lado, el préstamo a las entidades deficitarias representa un activo financiero del banco y una obligación de deuda para el prestatario (persona o empresa deficitaria).

Los intermediarios financieros tienen un papel importante dentro del sistema financiero, captan grandes cantidades de dinero provenientes de los ahorros de las personas. Según Chandler, (1970g: 95) los intermediarios financieros pueden ser: “bancos comerciales, bancos mutuales de ahorro,

asociaciones de ahorro y préstamo, cooperativas de crédito, compañías de seguros de vida, compañías mutualistas de inversión, cajas de jubilaciones,” entre otros.

El papel elemental que desempeñan los intermediarios financieros es la transformación de activos financieros, que son poco deseables para el público, por otros activos financieros especialmente preferidos, según expone Chandler (1970h) dicha transformación utiliza al menos una de las cuatro funciones de la intermediación:

1) **intermediación de vencimiento**, es cuando un intermediario financiero transforma un activo de largo plazo en uno de corto plazo, o, cuando se otorga un préstamo al prestatario por un tiempo quizá mayor al esperado (tiempo particular), o, cuando al inversionista o depositante se le otorga un activo financiero para el horizonte de inversión deseado.

2) Así mismo la intermediación financiera permite la **reducción del riesgo mediante la diversificación**, que no es más que transformar un activo de riesgo en un activo de riesgo menor; por ejemplo: un inversionista coloca sus fondos en una compañía de inversiones esta a su vez invierte dichos fondos en las acciones de varias empresas, de esta manera la compañía de inversiones ha diversificado y reducido el riesgo.

3) Para los inversionistas es sumamente importante comprender la manera de evaluar una inversión, especialmente para los que compran activos financieros, adicionalmente se debe analizar cada uno de los activos candidatos para comprar o vender. Los inversionistas que desean dar en préstamo sus fondos necesitan preparar un contrato que respalde tal préstamo.

Sin embargo muchas personas tratan de evitar realizar todos estos trámites, pues consideran que el tiempo libre siempre es escaso, por ello la intermediación financiera **reduce los costos por el proceso de contratación y por el proceso de información**, pues las personas que trabajan en las instituciones de intermediación cuentan con personal apto para analizar los activos financieros y administrarlos, o en el caso de un préstamo se cuenta con asesoría legal por parte del cuerpo de profesionales.

4) Actualmente la mayoría de las transacciones no son hechas en efectivo, en su lugar se utilizan: cheques, tarjetas de crédito, tarjetas de débito y transferencias electrónicas de fondos; estos diferentes métodos de pago son proporcionados por diferentes intermediarios financieros, es decir, una de sus funciones es **estructurar mecanismos de pago**.

1.5.2.1.1. Tipos de Intermediarios Financieros

Como ya se conoce los intermediarios financieros cumplen un papel fundamental en el sistema financiero, por tal motivo ahora es primordial mencionar los tipos de intermediarios financieros, los mismos que se agrupan en tres categorías: instituciones de depósito, instituciones de ahorro contractuales e intermediarios de inversiones.

1.5.2.1.1.1. Instituciones de Depósito

Las instituciones de depósito, entre las principales “los bancos”, son intermediarios financieros que aceptan depósitos de individuos e instituciones y además conceden préstamos. Estas instituciones están relacionadas con la creación de depósitos y también son un componente importante de la oferta de dinero. Dentro de estas instituciones se encuentran los bancos comerciales y las instituciones de ahorro.

Los **bancos comerciales** son intermediarios financieros cuyas operaciones habituales consisten en conceder préstamos y recibir depósitos del público. Los bancos comerciales obtienen fondos principalmente de “la emisión de depósitos en cuentas de cheques (depósitos sobre los cuales se pueden firmar cheques), depósitos de ahorros (depósitos que son pagaderos a la vista pero no le permiten a su dueño hacer cheques) y depósitos a plazo (depósitos con plazos fijos para su vencimiento).” (Mishkin, 2008c: 39).

Los fondos recaudados por estos depósitos son destinados a préstamos comerciales, préstamos a consumidores, préstamos sobre hipotecas y para comprar valores y bonos de Estado.

Las **asociaciones de ahorros y de préstamos y bancos de ahorros mutuos** son instituciones de depósito similares a los bancos comerciales la distinción entre ambas es poco clara pues estas instituciones obtienen sus fondos principalmente de depósitos de ahorros (acciones o participaciones) y de depósitos a plazo y en cuenta de cheques. Anteriormente estas instituciones se dedicaban a la entrega de préstamos hipotecarios para viviendas, sin embargo ahora su campo es mucho más amplio.

Entre las instituciones de depósito también se encuentran las **uniones de créditos** que son instituciones de préstamos cooperativos muy pequeñas y se organizan en torno a un grupo partícules, obtienen sus fondos de depósitos denominados acciones y hacen préstamos principalmente a consumidores.

1.5.2.1.1.2. Instituciones de Ahorro Contractuales

Las instituciones de ahorro contractuales, principalmente las compañías de seguros y los fondos de pensiones, según señala Mishkin, (2008d) adquieren fondos según una base contractual, pues saben casi con exactitud cuánto en beneficios tendrán que pagar después de un determinado tiempo. Para estas instituciones no es tan importante perder fondos con rapidez o la liquidez de éstos, pues tienden a invertir sus fondos en valores a largo plazo.

1.5.2.1.1.3. Intermediarios de Inversiones

En este grupo de los intermediarios financieros constan las compañías financieras, los fondos mutuos, los fondos mutuos del mercado de dinero y los bancos de inversión.

1.5.2.2. Financiamiento

El financiamiento es un mecanismo mediante el cual las familias y las empresas obtienen fondos para poder realizar actividades económicas, como por ejemplo: la adquisición de bienes y/o servicios. El financiamiento generalmente son sumas de dinero tomadas en préstamo, las mismas que complementan los ahorros propios.

El financiamiento se agrupa en tres categorías: 1) **según su vencimiento**, donde se incluyen el financiamiento a corto plazo (obligaciones pagaderas en periodo menor a un año) y el financiamiento a largo plazo (obligaciones pagaderas en un periodo mayor a un año, como por ejemplo: préstamos bancarios, hipotecas, etc.); 2) **según su procedencia**, debido a que el financiamiento puede ser interno o externo, a través de créditos, empréstitos u otra obligación financiera pagadera a plazo; y, 3) **según el propietario de los fondos**, es decir, medios de financiamiento propios (no tienen vencimiento y provienen de los ingresos corrientes, ahorros o excedentes monetarios) y medios de financiamiento de terceros (tienen fecha de vencimiento pues generalmente son obligaciones financieras adquiridas).

1.5.2.2.1. Crédito

El crédito y la deuda según lo define Chandler, (1970i: 61) “son una misma cosa enfocada desde dos puntos de vista distintos. Constituyen una obligación de pago en el futuro y, puesto que el dinero se utiliza como patrón de pagos diferidos, ambos representan, por lo general, obligaciones de pago por una suma fija de dinero.”

Desde el punto de vista del individuo o empresa que debe pagar el dinero en el futuro, la obligación es una deuda, sin embargo para la persona o empresa a quien se le debe efectuar el pago en el futuro la obligación representa un crédito, pues constituye un derecho a reclamar los fondos dados en préstamo.

El crédito o la deuda generalmente se originan en las transacciones económicas y financieras en las que los prestamistas o acreedores entregan dinero, bienes, servicios o activos financieros en un momento determinado a cambio de una promesa de pago futura por parte del deudor o prestatario, en la mayoría de los casos bajo una tasa de interés⁸. Las deudas usualmente son pagaderas en dinero, se contraen por la compra de bienes o servicios a “crédito” y se cancelan durante el plazo establecido, las cuotas de amortización⁹ suelen ser mensuales aunque también pueden ser trimestrales, semestrales e incluso anuales, el tiempo se conviene previamente entre las partes.

Todo crédito implica un riesgo por el incumplimiento de las obligaciones, por lo tanto se deben expedir documentos de carácter legal, los mismos que representan una garantía para el acreedor al momento de exigir el pago de los fondos según los términos en los que se otorgó el crédito.

⁸ Tasa de interés: precio que un individuo paga por un crédito o por el uso del dinero.

⁹ Cuota de amortización se refiere a una parte del principal y de los intereses que se devuelve al banco cada mes (o trimestralmente, semestralmente e incluso de manera anual).

El crédito aumenta la capacidad de compra de las familias y empresas, por lo tanto se puede decir que estimula el consumo y por lo tanto la producción de bienes y servicios para su intercambio. En el caso de las empresas el crédito se ha vuelto un factor muy importante pues les permite desarrollar sus proyectos sin tener la necesidad de vender sus activos, y con ello de cierta forma perder utilidades; esta forma de financiamiento resulta mucho más rápida que la creación y venta de acciones.

1.5.2.2.2. Hipoteca

El mercado de hipotecas es una colección de mercados que incluyen: el mercado primario que es donde se otorgan las hipotecas y el mercado secundario, lugar donde se comercian.

La hipoteca es considerada como un mecanismo de financiamiento a largo plazo, Fabozzi, Modigliani y Ferri, (1996a: 480) definen a la hipoteca como una **“garantía de propiedad para asegurar el pago de una deuda.”**

La propiedad se refiere a bienes raíces las cuales generalmente son una casa, y la deuda se refiere al préstamo que obtuvo el comprador de los bienes raíces del prestamista; por lo tanto la hipoteca viene a ser la garantía de la casa o del bien raíz para asegurar el pago del préstamo realizado. Si el deudor del inmueble (deudor hipotecario) falla el pago del préstamo realizado al prestamista (acreedor hipotecario) este tiene derecho de embargar la propiedad, para así, asegurar el pago del préstamo. Cuando el préstamo está basado únicamente en el crédito obtenido por el prestatario (deudor hipotecario) y en la garantía de la hipoteca, se habla de una **hipoteca simple**.

En muchos países para obtener una garantía del pago total del préstamo otorgado por el prestamista, este toma un seguro de hipotecas, tal es el caso del los Estados Unidos donde existen tres formas de seguro hipotecario garantizado por el gobierno del país: “Federal Housing Administration (FHA), Veterans Administration (VA) y la aseguradora Farmers Home Administration (FmHA).” (Fabozzi, Modigliani y Ferri, 1996b: 480). En este caso el costo del seguro es pagado por el prestamista (acreedor hipotecario), sin embargo estos pagos se traducen en pagos hipotecarios más altos para el prestatario (deudor hipotecario).

A las propiedades que pueden ser hipotecadas se las han categorizado en dos grupos: las residenciales y las no residenciales. Las propiedades residenciales que a su vez se pueden subdividir en estructuras de una a cuatro familias y las multifamiliares que incluyen edificios de apartamentos para más de cuatro familias. Las propiedades no residenciales son entendidas como casas, cooperativas, departamentos, incluyen propiedades comerciales y agrícolas.

1.5.2.2.2.1. Otorgamiento de la hipoteca

Los principales otorgantes de hipotecas son los bancos comerciales y la banca de créditos hipotecarios. Otros otorgantes privados también son las compañías aseguradoras de vida, y a un nivel mucho menor, los fondos de pensión.

Se tiene en consideración que los otorgantes de las hipotecas pueden generar ingresos por: **comisiones de otorgamiento**, que son básicamente cada punto sobre los fondos prestados los mismos que se expresan en porcentajes, por ejemplo, “una comisión de otorgamiento de dos puntos sobre un préstamo de \$100,000, es de \$2,000” (Fabozzi, Modigliani y Ferri, 1996c: 481); **ganancias de mercado secundario**, la misma que se refiere a la venta de la hipoteca a un precio más alto a su costo original; los otorgantes de la hipoteca también pueden brindar servicio a las hipotecas que ellos conceden, por lo cual obtienen una **comisión de servicio**, el mismo que puede ser para : recolectar los pagos mensuales y expedir los pagos a los propietarios de los préstamos, expedir notificaciones de vencimiento, mantener registro de las hipotecas, proporcionar información fiscal a los deudores, administrar una cuanta para impuestos de los bienes raíces o por cuestiones de los seguros de las hipotecas. También pueden generar ingresos a través de la inversión por sostener hipotecas.

1.5.2.2.2. Proceso para el otorgamiento de la hipoteca

La persona que desee obtener un préstamo para poder acceder a un bien raíz debe llenar una solicitud en la que proporcione información financiera al otorgante de la hipoteca, por consiguiente pagará también una comisión de solicitud. El prestamista procederá a revisar y analizar la información del solicitante. Fabozzi, Modigliani y Ferri, 1996d: 482 en su libro Mercado e Instituciones Financieras determinan que son dos los factores primarios para establecer si los fondos serán otorgados:

El índice de **pago-ingreso** (de pagos mensuales a pagos de ingreso) mide la habilidad del solicitante para efectuar pagos mensuales (ya sean pagos fiscales del estado real o de la hipoteca). Mientras más bajo sea este índice, mayor será la probabilidad de que el solicitante sea capaz de satisfacer los pagos requeridos. [...]. El **índice de préstamo valor** es el índice de la cantidad del préstamo al valor de mercado, de la propiedad (o avalúo). Mientras más bajo sea este índice, mayor será la protección para el prestamista, en caso de que el solicitante falle en los pagos y el prestamista deba recuperar y vender la propiedad.

Dado el caso que el otorgante de la hipoteca decida prestar los fondos enviará una **carta compromiso** al solicitante, que no es más que una carta que compromete al prestamista a otorgar los fondos en un periodo de entre 30 a 60 días.

Al mismo tiempo de la fecha de la carta compromiso el prestamista requerirá que el solicitante pague una **comisión compromiso**, misma que puede perder si el solicitante desiste de comprar la propiedad o cambia de alternativa de fuente para pagar la misma. Por lo tanto con la comisión el solicitante tiene derecho más no la obligación de solicitar los fondos al prestamista bajo ciertos términos.

1.6. Sistema de Seguridad Social

La seguridad social se concibe como un derecho que tienen todas las personas de recibir protección básica para cubrir sus principales necesidades básicas, así también Doepke, Lehnert, Sellgren (1999a) en su libro Macroeconomics señala a la seguridad social como:

Sistema de pensiones de vejez, en el cual los trabajadores jóvenes contribuyen a un fondo general con un impuesto sobre la nómina acerca de los salarios, y los jubilados reciben pagos de este mismo fondo general. Así, aunque se mantiene la ilusión de ser un plan nacional de ahorro (y muchos políticos y votantes están convencidos que es exactamente así) es de hecho es un plan de pensiones sin fondos o un pago a medida que avanza. En un sistema de pensiones sin fondos, los pagos a los jubilados son solventados con los impuestos recaudados en la juventud.

Las naciones buscan organizarse según los requerimientos de la sociedad, es así que Doepke, Lehnert, Sellgren (1999b) señala que:

Algunos países han adoptado sistemas de capitalización de pensiones, que son esencialmente sistemas de ahorro forzoso. En un sistema de pensiones de capitalización, la recaudación de los impuestos de los trabajadores jóvenes va a una cuenta individual, los mismos que se han invertido en algunos valores [...]. Cuando los trabajadores envejecen y se jubilan sacan sus existencias acumuladas de los ahorros.

La mayoría de los planes de seguridad social están alineados con las políticas de gobierno, es por esta razón que el Estado ha sido, si no es el único, promotor de estas políticas socioeconómicas, con el fin de organizar el sistema, en beneficio de afiliadas y afiliados, jubiladas y jubilados.

El objetivo primordial de la seguridad social es la protección de las personas contra las contingencias de enfermedad, maternidad, riesgos del trabajo, discapacidad, cesantía, invalidez, vejez y muerte, en los términos que se detallan en la Ley de Seguridad Social.

1.6.1. Sistemas de Seguridad Social en el mundo

En casi la mayoría de los países industrializados la población está envejeciendo rápidamente y las personas viven más tiempo, estas tendencias, según Jonathan Gruber y David Wiser, han provocado una enorme presión en la viabilidad financiera de los sistemas de seguridad social de estos países, sin embargo esto se ha complicado puesto que las personas dejan la fuerza laboral a más tempranas edades, una de las razones ante este fenómeno puede ser que las normas de seguridad social proporcionan ciertos incentivos a dejar la fuerza laboral antes de tiempo.

A partir de 1960 las tasas de participación laboral de los hombres, cuyas edades están entre 60 y 64 años han descendido de sobremanera, en unos países más que en otros, tal es el caso de Japón, Suecia, Alemania, Estado Unidos, Reino unido, entre otros países desarrollados en donde a principios de los años 60 las tasas de participación se encontraban por encima del 70% en todos los países. Según un estudio realizado por Jonathan Gruber y David Wiser, acerca de los Sistemas de seguridad social y jubilación en los países del mundo, revela que a mediados de los años 90 la tasa había descendido por debajo del 20% en Bélgica, Italia, Francia y Holanda.

Las tasas de participación de los hombres entre 45 y 59 años así como la de aquellos con al menos 60 años también han sufrido una baja sustancial, estos descensos en la participación de la fuerza laboral generan una tendencia en la población aumentando así el número de retirados con relación al número de personas que se encuentran trabajando. Todas estas tendencias han influido enormemente sobre la solvencia financiera de los sistemas de seguridad social y a la vez las

provisiones han contribuido a la salida de la fuerza laboral. Los programas de seguridad social proporcionan beneficios a los trabajadores por jubilarse a edades más tempranas y las provisiones de estos programas imputan enormes castigos sobre los ingresos del trabajo posteriores a la edad de jubilación anticipada.

Los sistemas de pensión son diferentes en cada país del mundo, a continuación se presenta una breve explicación acerca de estos sistemas de 4 países diferentes:

Alemania: en los fondos de pensión de los alemanes los empleadores pueden retener y administrar los activos que están dedicados a las pensiones para sus empleados. (Bracker, 1991, citado en Fabozzi, 1996g: 178). Las empresas controlan los fondos que supuestamente están colocados para pensión con lo cual “obtienen préstamos de sus empleados” a largo plazo. Muchas empresas transfieren los fondos de pensión a instituciones que administran los mismos. Un cambio reciente en Alemania es que todas las empresas que reconozcan pagos a sus empleados deben pertenecer al Pension Germany Association.

Reino Unido: los fondos de pensión se caracterizan en que son invertidos en acciones y la mayoría de las estas acciones son británicas. Los fondos de pensión son administrados por varias instituciones: bancos, seguros y administradores de fondos, las políticas gubernamentales ha motivado a que los trabajadores incrementen sus ahorros para la jubilación, tal es así que el Personal Equity Plan permite ahorros sustanciales, cuyas ganancias o dividendos están libres de impuestos. (Peter J Nowel, citado en Fabozzi: 1996h, 181).

Japón: En este país existen grandes características de los fondos de pensión, una de ellas es que tiene gran reglamentación gubernamental. Fabozzi (1996i) señala que el Ministry of Finance (MOF) otorga licencias a las empresas para que puedan servir como administradoras de activos. Hace pocos años el MOF solo permitía que las compañías de seguros o los bancos administraran los fondos de pensión, sin embargo desde 1992 las empresas extranjeras también pueden hacerse cargo. Por otra parte es importante mencionar el papel que desempeña el “Keiretsu” de las empresas (grupo industrial) en la selección de administradores de pensión, en donde dicha selección ha demostrado diversidad de alianzas y afinidades de negocios desarrollados. Todo lo expuesto anteriormente refleja que en Japón se reglamenta el sistema de pensiones en gran medida y además se requiere que grandes cantidades de los fondos sean asignadas a valores de ingreso fijo, es decir inversiones en instituciones bien reconocidas.

Ecuador: Las personas bajo relación laboral de dependencia, están obligadas a aportar con un porcentaje de su salario (9.35%) en forma mensual al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el mismo que administra los fondos y otorga diferentes beneficios que contempla la seguridad social.

Los aportes de los afiliados se desglosan de la siguiente manera: Por cada dólar que el trabajador recibe 20,5% van al IESS, de los cuales el trabajador aporta 9,35% y el empleador 11,15%¹⁰. De este monto, 9.74% se destina al seguro de vejez, invalidez y muerte, el 5.71% se destina al seguro de

¹⁰ El empleador deberá depositar el aporte en el IESS máximo hasta el 15 de cada mes siguiente al que corresponde el aporte, se contribuye con el 12,15% de la remuneración mensual del trabajador. El 11,15% corresponde al aporte al IESS, seguro campesino y subsidio por maternidad; y el 1% restante aportes al IECE y SECAP.

salud, 3% al fondo de cesantía, 0.55% al riesgo de trabajo, 0.70 para el seguro social campesino, y 0,80% para gastos administrativos. A estos valores se añaden el 40% de aportación que realiza el Estado correspondientes a las pensiones de jubilación, servicios de salud a jubilados y los pagos de intereses y capital de los bonos del Estado en manos del IESS. Boletín Económico de la Cámara de Comercio de Guayaquil (Marzo, 2011:1)

El IESS goza de autonomía administrativa y tiene la misión de proteger a la población urbana y rural, con relación de dependencia laboral o sin ella, contra las contingencias de enfermedad, maternidad, riesgos del trabajo, discapacidad, cesantía, invalidez, vejez y muerte, en los términos que consagra la Ley de Seguridad Social. Por otro lado en la Constitución del Ecuador 2008 aprobada por la Asamblea de Montecristi en el art. 372 se estipuló: “[...] Los fondos provisionales públicos y sus inversiones se canalizarán a través de una institución financiera de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; su gestión se sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente”. Así se creó el BIESS, institución financiera pública con autonomía técnica, administrativa y financiera, con finalidad social y de servicio público, que administra los fondos previsionales del público del IESS y presta servicios financieros bajo criterios de banca de inversión.

1.6.2. Planes de pensión

Según Fabozzi, Modigliani y Ferri (1996e: 170) un plan de pensión es un “fondo que se ha establecido para el pago de beneficios de jubilación.”

Las entidades que establecen los planes de pensión son denominadas patrocinadoras del plan, las mismas que pueden ser entidades privadas que actúan para sus empleados, entidades estatales a beneficio de sus empleados, sindicatos (miembros e individuos que lo conforman). Los fondos de pensión son financiados por las contribuciones de los empleadores y empleados.

1.6.2.1. Tipos de planes de pensión

Según (Fabozzi, Modigliani y Ferri, 1996f: 482) existen 3 tipos de planes de pensión:

- **Plan de contribución definida:** el patrocinador del plan es responsable de hacer las contribuciones especificadas en el plan a beneficio de los participantes calificados, la cantidad con la cual contribuye corresponde a un porcentaje ya sea del salario o de las utilidades. El patrocinador no garantiza un pago definido al momento de jubilación, el pago que reciban los participantes dependerán de los rendimientos de los activos donde haya invertido el fondo de inversión.
- **Plan de beneficios definidos:** en este plan el patrocinador del plan acuerda hacer pagos en dólares definidos a los empleados que califiquen en su jubilación y un pago a los beneficiarios en caso de muerte antes de la jubilación. Los pagos de jubilación se determinan con respecto al tiempo de trabajo del empleador y el ingreso del empleado.

- **Plan híbrido de pensiones:** este plan de pensiones combina los dos tipos básicos, explicados anteriormente, sin embargo estos presentan dificultades; el primero, plan de contribución definida, hace que todo el riesgo de inversión lo soporte el empleado, por otro lado el plan de beneficios definidos es caro y difícil de implementar cuando los trabajadores han laborado por varios años en la misma empresa. En el plan híbrido el empleador contribuye al fondo con una cantidad determinada, el empleador garantiza una cantidad fija en relación a los años de servicio del empleado además el empleador administra el fondo e informa al empleado periódicamente de cuanto dispone y si este fondo no genera los beneficios esperados este está obligado a añadir esta cantidad al déficit.

Financiamiento de la vivienda en el Ecuador

Según el Banco Central del Ecuador (BCE) los créditos de vivienda, tema preciso a tratar para el desarrollo de la presente investigación, son entendidos como “aquellas operaciones otorgadas a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación y mejoramiento de la vivienda propia, siempre que se encuentren respaldadas con garantía hipotecaria y que hayan sido otorgadas al usuario final del inmueble.”

El financiamiento de vivienda en el Ecuador se realiza por 3 vías principales: en primer lugar los préstamos hipotecarios colocados por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) ahora Banco del IESS (BIESS), institución que a partir del 2004 concentró su política en incentivar la adquisición de vivienda con las operaciones de descuento, que implica la compra de cartera hipotecaria al sector financiero privado, en segundo lugar mediante las instituciones del Sistema Financiero Privado (bancos, mutualistas, cooperativas y sociedades financieras) y, en tercer lugar, mediante los subsidios concedidos por el gobierno y los créditos otorgados por organismos del Sector Público como el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV).

En el presente capítulo se abordará en primera instancia la realidad de los créditos de vivienda en el Ecuador, así como también se analizará las políticas de Estado adoptadas para orientar dichos créditos en función de sus objetivos y los compromisos establecidos. Posteriormente se examinará brevemente los créditos de vivienda otorgados por el Sistema Financiero Nacional, en donde se incluye información provista por la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS) de las entidades que regula y supervisa, no se abordará datos de entidades no reguladas por esta institución.

2.1. Realidad de los créditos de vivienda en el Ecuador

La vivienda es considerada un indicador de la dinámica económica de un país, la disminución de construcciones de vivienda son muchas veces indicadores de recesión así como su incremento señala recuperación. Hasta hace menos de 10 años, el mercado del crédito de vivienda en el Ecuador presentaba una realidad completamente distinta a la que rige en la actualidad, la postura que asumía la banca frente a lo relacionado con el financiamiento de vivienda se caracterizaba por altas tasas de interés, plazos cortos y procesos más estrictos, sin embargo hoy en día con la entrada en operación de instituciones como el IESS y BIESS, el Sistema Financiero se ha visto obligado en cierta manera a competir, logrando con ello la flexibilización de las condiciones de crédito, pues con el cada vez más limitado poder adquisitivo existente en el país para las compras de contado de un bien inmueble, así como la poca capacidad de ahorro con la que cuenta el consumidor, el crédito para la vivienda vino a constituir una herramienta importante que permite el acceso a este tipo de bienes.

Como se mencionó anteriormente, en el país existen 3 vías principales para el financiamiento de la vivienda: en primer lugar el financiamiento se lo realiza a través del **Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS)**, institución pública de propiedad del IESS que entró a la oferta de préstamos hipotecarios a partir de octubre de 2010. Estos préstamos están dirigidos para las afiliadas y afiliados, jubiladas y jubilados para: compra de vivienda nueva o usada, construcción de vivienda, remodelación, ampliación o mejora de vivienda, comprar terreno, comprar terreno y construcción de

vivienda, adquisición de oficinas, locales comerciales y consultorios, y sustitución de hipoteca, a tasas de interés inferiores a las de la banca privada, y a un plazo máximo de hasta 25 años, evaluado en función de la edad del solicitante¹¹. El BIESS, en vivienda terminada financia el 100% del avalúo actualizado, hasta USD. 100.000 y cuando el valor de la vivienda sea igual o superior a USD. 125.000 solamente financia el 80% del avalúo y la diferencia deberá ser cubierta por el solicitante.

El Banco del IESS, durante el periodo Octubre 2010 - Diciembre 2011 otorgó USD. 948.9 millones en préstamos hipotecarios, el promedio del crédito concedido por asegurado se ubicó en USD 35.190, considerando la información desde enero 2011 hasta diciembre del mismo año.

En la actualidad este banco abarca la mayoría de cartera hipotecaria colocada en el país, en el siguiente capítulo se ahondará en el estudio del IESS en primer lugar, para luego pasar a la creación del BIESS y el análisis detallado de los préstamos hipotecarios entregados por esta institución.

En segundo lugar, el financiamiento de la vivienda en el Ecuador se lo realiza a través del **Sistema Financiero Privado**, según informes de la Superintendencia de Bancos y Seguros, la banca privada concentra la mayor parte de este tipo de crédito, tanto así que entre 2007 y 2011 la cartera hipotecaria colocada representó el 60.89% (USD. 2,373.68 millones) del total del Sistema Financiero (USD. 3,400.8 millones). Las mutualistas también abarcan gran parte de la cartera de crédito de vivienda colocada con una participación del 18.14% (USD. 616.8 millones), en menor porcentaje las cooperativas y sociedades financieras, con una participación de de 11.24% (USD. 382.1 millones) y 0.42% (USD. 14.1 millones) respectivamente.

Dentro del Sistema Financiero Privado se pueden identificar 5 instituciones como las principales colocadoras de crédito hipotecario en el país, las cuales son: Banco Pichincha con un total de cartera hipotecaria de USD. 904 millones, seguida de la Mutualista Pichincha con USD. 503 millones, el Banco del Pacifico con USD. 287 millones, por consiguiente el Banco de Guayaquil con una colocación de USD. 264 millones y finalmente el Banco Internacional con un total de USD. 232 millones en cartera de vivienda colocada, entre 2007 y 2011.

El sector privado se ha dedicado a desarrollar y financiar gran parte de los proyectos inmobiliarios, para así cubrir la demanda insatisfecha habitacional. Según el Censo de Población y Vivienda realizado en el 2010 el 46.87% de la población posee casa propia totalmente pagada; y aunque la planificación y desarrollo de los proyectos inmobiliarios corresponden únicamente a las empresas constructoras y promotores, el Sistema Financiero cumple un papel muy importante al incentivar el desarrollo de dichos proyectos mediante los créditos para la construcción y créditos hipotecarios, aunque se debe recordar que también son las Constructoras y Promotores Inmobiliarios que otorgan crédito directo a sus clientes.

En esta modalidad de financiamiento, la desventaja que encuentran los usuarios en el Sistema Financiero, son los plazos cortos y las altas tasas de interés, con lo cual se ve beneficiada mas la población que corresponde al estrato medio y alto, siendo desplazados los sectores populares que son los que verdaderamente necesitan.

¹¹ El solicitante deberá tener como edad máxima 75 años (Esperanza de Vida Poblacional).

En tercer lugar, el financiamiento de vivienda se lo lleva a cabo mediante **subsidios** otorgados por el gobierno, como es el caso del “Bono de la vivienda”¹² que es entregado a la familia a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), es de carácter único, es decir se lo entrega por una sola vez y es no reembolsable. El Bono se entrega con el objetivo de proporcionar recursos económicos para: la adquisición, construcción de vivienda nueva o mejoramiento de una existente; además el MIDUVI busca fomentar oportunidades mediante el bono para que el sector privado genere viviendas enfocadas a los estratos más bajos del país y para los migrantes. El monto de este subsidio desde el 2009 fue de USD. 5,000 para la construcción de viviendas USD. 1.500 para mejoramiento de casas; y, USD. 12.000 para reasentamientos; sin embargo es importante destacar que a partir del 2012 el bono de vivienda se incrementó a USD. 6.000 para vivienda, mientras que el de mejoramiento pasó a USD. 2.300 y el de reasentamiento a USD. 13.500. Los bonos son proporcionales al costo de la casa, es decir, a menor costo mayor bono.

A nivel público, el país cuenta con la oferta de préstamos hipotecarios a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y la Corporación Financiera Nacional (CFN), instituciones que durante el periodo de análisis colocaron conjuntamente alrededor de 14 millones de dólares, es decir un 0.41% del total colocado por el Sistema Financiero. La CFN, como banca de segundo piso, entrega el crédito multisectorial patrimonial, el mismo que se destina a la adquisición o construcción de vivienda nueva, ampliación, segunda vivienda y en general a la construcción de mejoras en la vivienda. Puede tener acceso a este tipo de crédito cualquier persona natural legalmente establecida en el país o inmigrante. El monto máximo es de USD. 150.000, con un plazo de hasta 15 años, a una tasa de interés única del 7.5%.

Otra forma de financiamiento, no tomada en cuenta por la clasificación de financiamiento de vivienda en el Ecuador, es mediante la Compañía de Titularización Hipotecaria S.A. (CTH), institución que desarrolla productos en el mercado de valores que permitan financiar la vivienda. La CTH titulariza créditos que financian el 70% de del valor del inmueble hasta montos de USD. 100.000 y el 65% para montos mayores a USD. 100.000, el plazo máximo es de 15 años y la tasa de interés la fija semanalmente de acuerdo al mercado, la CTH no compra créditos con tasa fija.

En cuanto a las construcciones, según la “Encuesta Edificaciones” elaborada por el INEC, que se analiza de manera completa más adelante, revela que en promedio 80.6% de las edificaciones, entre 2007 y 2011 se financiaron mediante recursos propios, lo cual insinúa un alto caudal de dinero que circula por fuera del circuito financiero, evidenciando una alta tasa de recursos destinados a la inversión en vivienda cuyo origen debería ser analizado.

Según el VII Censo de Población y VI de Vivienda - 2010 en un país de 14’306.876 habitantes y más de 3 millones de hogares, existe más de un millón de viviendas deficitarias y una demanda anual de cerca de 60.000 viviendas para nuevos hogares, de ellos 25.000 son hogares bajo la línea de la pobreza, es decir con un ingreso familiar por debajo del costo la canasta básica, estimada en

¹²“La acción del MIDUVI tiene base en un enfoque facilitador para crear las condiciones que permitan la incorporación de los agentes privados para atender la demanda habitacional, así como una intervención subsidiaria que ofrezca atención preferente a los sectores con menores ingresos. Lo que se busca es promover un esquema de financiamiento que combine el ahorro familiar, el aporte del Estado mediante un subsidio directo, y el crédito hipotecario (ABC Ahorro + Bono + Crédito), con el fin de facilitar el acceso a la vivienda a los estratos más pobres.” (Banco Central del Ecuador, 2003, citado en Ecuador Debate, 2009:48).

diciembre 2011 a USD. 578.04¹³, y en vista de que han sido más beneficiados los estratos medios, medios altos y altos, varios organismos sociales, organizaciones no gubernamentales, instituciones privadas y organismos de cooperación, se encargan de ofertar viviendas sociales los cuales tienen un bajo, estas organizaciones trabajan en conjunto con el MIDUVI, entre las cuales se encuentran: Organizaciones sociales: 1) Asociación de Mujeres Luchando por la Vida, 2) Asociación Vida Vivienda –CONFUEUNASSC, 3) CONBADE-Confederación Nacional de Barrios, 4) Confederación Nacional Campesina-CNC “Eloy Alfaro”, 5) FORO URBANO 6. Acción por la Vida - Red de Vivienda; ONG’s: 1) AESCO-Ecuador, 2) Asociación Solidaridad Acción – ASA, 3) Centro de Investigaciones CIUDAD - Proyecto PASO A PASO, 4) Fundación Hogar de Cristo, 5) Fundación Mariana de Jesús, 6) FUNHABIT, 7) Hábitat Para la Humanidad – Ecuador; Instituciones privadas: 1) Cooperativa FOND Vida (entidad de micro finanzas), 2) Eco Arquitectos & Asociados (constructora privada); Organismos de cooperación: 1) ONU-HABITAT 2) Cámara de Construcción. (CEPESIU, citado en Acosta, Elena, 2009: 36)

En el Ecuador, debido a su constante inestabilidad, muchas veces se ha tenido que implementar diversos esquemas de amortización para la recuperación de los créditos hipotecarios de vivienda, como lo señala Alzamora (2003: 7):

“(a) cuota fija, vigente hasta 1986, con una tasa de interés del orden del 6 al 8%; (b) cuota progresiva, desde 1987 hasta 1989, con tasas entre 8 y 18%; (c) hipoteca reajutable, desde 1990 hasta 1994, con factores de crecimiento anual de capital de 1.15 a 1.29 y tasas del orden del 27 al 36%; (d) hipotecas denominadas en Unidades de Valor Constante (UVC)¹⁴, entre 1994 y 1997, a tasas de interés del 8%, y (e) hipotecas revalorizables, entre 1998 y 2000, que consistió en la reestructuración de las hipotecas reajutables y las concedidas en UVC que pasaban a tener a la masa salarial (es decir, el salario mínimo vital más una serie de bonificaciones), con una variación promedio anual del 20%, como factor de ajuste anual del capital, y una tasa de interés del orden del 15%. En enero de 2001, el Ecuador adoptó el régimen monetario de la dolarización, procediéndose a desagiar (es decir, adecuación de la tasa de interés eliminando la usura) todas las operaciones activas y pasivas que estaban denominadas en sucres transformándolas a dólares”.

A partir de agosto del 2007 se mantiene una revisión sobre las tasas de interés en el país, por el Directorio del Banco Central del Ecuador (BCE), mediante la ley del costo máximo efectivo del crédito sancionado en julio de 2007, esta institución calcula y publica mensualmente la tasa efectiva máxima permitida para cada sector. Para el mes de diciembre de 2011 la tasa activa efectiva referencial¹⁵ del segmento vivienda se situó en 10.64%, y la tasa activa máxima efectiva fue de 11.33%, tendencias que han seguido similares hasta la actualidad. Entre el 2007 y 2011 la tasa activa efectiva máxima disminuyó en 3.44 puntos y la tasa referencial en 0.86 puntos (*Cuadro No. 1*). Las tasas activas a raíz de la regulación de la ley han descendido pero no como se esperaba.

¹³ INEC. **Precios**. Ecuador: INEC

http://www.inec.gob.ec/estadisticas/index.php?option=com_remository&Itemid=&func=startdown&id=1227&lang=es&TB_iframe=true&height=250&width=800 [Consulta: 22/11/2012]

¹⁴ La Unidad de Valor Constante (UVC) fue creada con la Ley del Mercado de Valores de 1993, cuyo valor era ajustado diariamente con el índice de inflación.

¹⁵ De acuerdo al Artículo 2 del Capítulo 2, Tasas de Interés de Cumplimiento Obligatorio, del Título Sexto: Sistema de Tasas de Interés, del Libro I, Política Monetaria-Crediticia de la Codificación de Regulaciones del Banco Central del Ecuador, se establece que las tasas de interés activas efectivas máximas para cada uno de los segmentos definidos en el Artículo 8 del Capítulo VIII del mismo Título, corresponderán a la tasa promedio ponderada por monto en dólares, de las operaciones de crédito concedidas en cada segmento, en las cuatro semanas anteriores a la última semana completa del mes anterior en que entraran en vigencia, multiplicada por un factor a ser determinado por el directorio del Banco Central del Ecuador.

Cuadro No. 1
Tasas Máximas de los Segmentos de Crédito

Segmento	Tasa Activa Efectiva Máxima				Tasa Referencial		Diferencia Sep-2007 May-12	
	Sep-07	Oct-08	Jun-09	May-12	Sep-07	May-12	Máxima	Ref.
Productivo Corporativo	14.03	9.33	9.33	9.33	10.82	8.17	4.7	2.65
Productivo Empresarial (1)	n.d.	n.d.	10.21	10.21	n.d.	9.53	--	--
Productivo PYMES	20.11	11.83	11.83	11.83	14.17	11.2	8.28	2.97
Consumo (2)	24.56	16.3	18.92	16.3	17.82	15.91	8.26	1.91
Consumo Minorista (3)	37.27	21.24	--	--	25.92	--	--	--
Vivienda	14.77	11.33	11.33	11.33	11.5	10.64	3.44	0.86
Microcrédito Minorista (4)	45.93	33.9	33.9	30.5	40.69	28.82	15.43	11.87
Microcrédito Acum. Simple (5)	43.85	33.3	33.3	27.5	31.41	25.2	16.35	6.21
Microcrédito Ampliada (6)	30.3	25.5	25.5	25.5	23.06	22.44	4.8	0.62

Fuente: (Dirección de Estadística Económica del Banco Central del Ecuador; 2012)

Elaboración: BCE – Carolina Carrillo

(1) Segmento creado a partir del 18 junio 2009.

(2) Reducción de Tasa Máxima febrero 2010 de 18.92% a 16.30%

(3) Segmento unificado con el segmento Consumo Minorista a partir del 18 junio 2009

(4) Reducción de Tasa Máxima mayo 2010 de 33.90% a 30.50%

(5) Reducción de Tasa Máxima mayo de 2010 de 33.30% a 27.50%. Cambio en los rangos de crédito, segmento Microcrédito Minorista de USD 600 a USD 3,000 (junio 2009)

(6) Cambio en los rangos de crédito Microcrédito Acumulado. Simple de (USD 600 a USD 8,500) a (USD 3,000 a USD 10,000) (junio 2009).

2.2. Políticas de Estado orientadas a incentivar el crédito de vivienda

En este apartado se realiza una retrospectiva de las políticas públicas, y de los programas implementados en el Ecuador para incentivar el crédito de vivienda, sin embargo es necesario mencionar que el tema de las políticas públicas es complejo, tiene diferentes perspectivas y enfoques que responden a la forma de ver la sociedad y la posición que ocupa.

Las políticas públicas de vivienda en el país, han sido implementadas en mayor medida gracias a la presión que han ejercido los organismos internacionales más que por la presión que ha ejercido la población, sin embargo esta situación ha cambiado con el pasar de los años. Es evidente que se han cometido errores en la intención de resolver el problema de vivienda, desde el enfoque institucional, sin tener en cuenta factores sociales, culturales, económicos; se han reubicado a personas y familias fuera de los lugares donde han desarrollado su vida, se han construido viviendas sin importar donde con el único objetivo de bajar el déficit habitacional, sin medir los verdaderos impactos. Se ha trabajado desde el estado pero teniendo en cuenta lo cuantitativo y no lo cualitativo, es decir la cantidad y no la calidad, se ha dejado a un lado el entorno, los servicios, la infraestructura básica, la accesibilidad, la cultura, entre otras cosas. En nuestro país aun no se ha logrado cambiar esta visión, y aunque la solución al problema no sea exactamente la vivienda si es un elemento esencial que procura la mejor calidad de vida de los individuos.

Como la experiencia ha manifestado se necesita un consenso con el sector privado, para que las políticas implementadas tengan mejores resultados, sin embargo dicho sector y otras instituciones

ligadas a la construcción de viviendas se han visto afectadas por los largos trámites de permisos de construcción, que si bien es cierto difieren de ciudad en ciudad, pero han dificultado que las urbanizaciones estén al alcance de la población. Muchos de los constructores no quieren invertir en vivienda social pues representa altos costos de servicios, pasando estos a las familias, quienes son las que terminan duramente afectadas.

Según Sepúlveda y Fernández, 2006, citado en Acosta, 2009:45 han existido 3 generaciones de políticas de vivienda en América Latina, se ha tomado como referencia el estudio para el presente análisis. Según Acosta (2009):

Se considera que la primera generación de políticas de vivienda en América Latina se dio en los años 60 y 70 y se denominó “*mano en llave*”, se caracterizaron por ser de escala nacional, definidas e impulsadas por el estado central, sin embargo esta política tuvo muy pocos resultados pues presentaba poca cobertura. Este tipo de política llegó al Ecuador a finales de los 60 y comienzos de los 70, su característica principal era la totalidad de funciones que desempeñaba el estado, es decir: financiar, diseñar, implementar, supervisar y evaluar. Durante estos años se generó el Mutualismo, propuesta que fue impulsada con el auspicio de la AID¹⁶, fue planteado como una fórmula que a través del ahorro permitiría destinar recursos hacia la vivienda, empero tuvo pocos logros así como también los planes de construcción.

Posteriormente en el gobierno de Rodríguez Lara no existió política de vivienda escrita aprobada, se beneficiaba principalmente a la clase media y alta de la sociedad pues se entregaba la llave de la vivienda sin contar previamente con su participación, la población era calificada para ingresar al programa de vivienda.

En los años 80 se inicia una nueva etapa en la región tratando de pasar de gobiernos autoritarios a la búsqueda de la democracia y nuevas formas de relaciones políticas. La segunda generación de políticas públicas se da durante los 70 - 80 y fue denominada “*políticas alternativas*”, se buscaba terminar con los asentamientos precarios e involucrar a la gente en la solución de los problemas. Las políticas alternativas implementadas en el Ecuador tuvieron el apoyo del Banco Mundial. En 1980 se creó el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), el mismo que conjuntamente con la Junta Nacional de la Vivienda implementaron planes de construcción de viviendas.

En 1984 en el gobierno de Febres Cordero – Blasco Peñaherrera (lema de campaña “*Pan, techo y empleo*”) se emprendió la construcción de viviendas a través de un plan de crédito del BEV, se levantó 104 mil viviendas en los cuatro años.¹⁷ Para 1988 en la presidencia del Dr. Rodrigo Borja, a diferencia de otros gobiernos, no se contempló un plan específico de vivienda, sin embargo se impulsó la construcción de viviendas a través del BEV.

A partir de los años 90 surge un cambio integral en las economías y administraciones públicas de América Latina, en el Ecuador se evidenció un viraje importante en el diseño de las políticas, la

¹⁶ Asociación Internacional de Desarrollo, creada en 1960, esta institución ofrece asistencia a los países más desfavorecidos al proveerles con préstamos libres de interés (para la provisión de servicios sociales básicos y la dirección de apoyo a presupuestos), asistencia técnica y asesoría en políticas públicas.

¹⁷ Según datos obtenidos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) (2007).

propuesta se formuló en un contexto de transición de una economía cerrada, liderada por el Estado, hacia otra centrada en el mercado. En esta etapa se produce la tercera generación de políticas de vivienda, denominadas de “focalización”, el estado deja de ser hacedor-dador y pasa a ser facilitador,¹⁸ se impulsaron proyectos de modernización, realizando un cambio en el sistema de acceso a la vivienda.

En 1992 presidencia del Arq. Sixto Durán Ballén, se creó el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) del que pasaron hacer parte el Banco Ecuatoriano de la Vivienda sin perder su autonomía, la Junta de la Vivienda que desapareció entre 1992-1993, absorbiendo las funciones esta entidad. En esta etapa el desarrollo del sector de la vivienda se orientó a la construcción más no al financiamiento.

En la presidencia de Abdalá Bucaram en 1996 se crearon unidades habitacionales mediante el programa llamado “un solo toque”, luego de la crisis de este gobierno el financiamiento de las viviendas pasó a manos del BID y posteriormente del MIDUVI. A partir de 1998, se estableció por parte del MIDUVI el “Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV)”¹⁹ cuyo principal objetivo era la entrega de un bono no reembolsable para que las personas que carecían de unidades habitacionales puedan adquirir una casa nueva o renovar una existente en el área urbana o rural. En esta década según Carrión, (2003:1) “El estado deja de ser constructor inmobiliario y prestamista final, y el sector empresarial privado crea nuevas instituciones integradas al mercado de capitales, para captar ahorro interno y distribuir los recursos.”

A partir del año 2000, las políticas públicas de vivienda y programas implementados fueron diseñadas en base a la oferta, más que en la demanda, esta década se caracterizó por la dificultad en el acceso al crédito, debido a los largos trámites o la poca apertura que existía en la banca, por otro lado no se llegaba a los sectores más necesitados pues se necesitaba de un ahorro previo al solicitar el crédito.

En el 2003, en el gobierno del Ing. Lucio Gutiérrez – Dr. Alfredo Palacio del Partido Sociedad Patriótica, se planteó el programa “Un solo toque II”. El plan que se impulsaba a través del MIDUVI, sin embargo no se concretó. A partir del derrocamiento del Ing. Lucio Gutiérrez, asumió la Presidencia el Dr. Alfredo Palacio quien con sus asesores consideró la idea de devolver al BEV la categoría de banca de primer piso, pero tampoco se concretó, incluso se intentó sacar del presupuesto del estado el bono de la vivienda.

En el 2007, inicia la presidencia de Rafael Correa Delgado, quien ha denominado a su actuar “Revolución Ciudadana” y reconoce que el acceso a una vivienda digna y decorosa es un derecho de todo ser humano²⁰, en este gobierno se incrementó el bono a la vivienda²¹ otorgado por el MIDUVI y

¹⁸ EL Estado pasa a dirigir, cofinanciar, definir reglas, proporcionar subsidios directos y a fomentar la participación privada.

¹⁹ El programa SIV ha tenido varias fases: “Fase I (1998-2002): monto del subsidio \$ 1.800. Fase II (2002-2007): monto del subsidio \$ 1.800. Fase III (2007- noviembre de 2008): monto del subsidio \$ 3.600. Fase IV (2009-Julio 2012): monto del subsidio \$ 5.000, Fase V (a partir de Agosto 2012): monto del subsidio \$ 6.000.

²⁰ El art. 30 de la Constitución del Ecuador establece: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”

se atendió de manera inmediata a las personas que perdieron sus viviendas a causa de fenómenos naturales mediante programas de emergencia. Por otro lado, en el 2008, se reactivó la entrega de préstamos hipotecarios otorgados por el IESS, y posteriormente en el 2010 se creó el BIESS, institución que hasta la actualidad se considera líder en cuanto a cartera hipotecaria colocada. Dentro de los próximos avances en este tema, según la Agenda de la Política Económica para el Buen Vivir 2011-2013, se pretende vincular la política tributaria a la política de vivienda para aumentar así el acceso a primera vivienda privilegiando a los sectores de menores ingresos.

2.3. Situación de los créditos de vivienda otorgados por el Sistema Financiero Nacional (SFN)

El Sistema Financiero ecuatoriano se encuentra compuesto por instituciones financieras privadas (bancos, sociedades financieras, cooperativas y mutualistas); instituciones financieras públicas; instituciones de servicios financieros, compañías de seguros y compañías auxiliares del sistema financiero, entidades que se encuentran bajo el control de la Superintendencia de Bancos, entre las entidades que conforman el Sistema Financiero se encuentran:

- 26 Bancos Privados, de los cuales 1 es de capital estatal (Banco del Pacífico) y 1 es extranjero (City Bank);
- 10 Sociedades Financieras;
- 43 Cooperativas de Ahorro y Crédito, de las cuales una se encuentra en proceso de incorporación al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros;
- 4 Mutualistas;
- 8 Instituciones Financieras Públicas, de las cuales 6 son bancos: Banco Central del Ecuador, Banco del Estado, Banco Nacional de Fomento, Corporación Financiera Nacional y Banco Ecuatoriano de la Vivienda, BIESS; y 2 no son entidades bancarias: el Instituto Ecuatoriano de Crédito Educativo y Becas (IECE) y Fondo de Desarrollo de las Nacionalidades y Pueblos Indígenas del Ecuador (FODEPI);
- 4 otras instituciones, de las cuales: 1 es Compañía de Titularización Hipotecaria, PACIFICARD, Interdin S.A y Casa de Cambios Argentum; entre otras instituciones.

El Sistema Financiero sufrió una de las crisis más profundas en la historia de la República del Ecuador entre 1998 y 1999²¹, a partir de ello registró una importante recuperación desde el año 2000, siguiendo la tendencia del conjunto de la economía, e incluso superándola, al registrar tasas de crecimiento en sus activos, pasivos y patrimonio superiores a la tasa de crecimiento del Producto

²¹ En el 2009 el bono se incremento a \$ 5.000 y al obtener los datos actuales a partir de Agosto 2012 el monto para la construcción de vivienda pasa de \$ 5000 a \$ 6000; para mejoramiento de \$ 1500 a \$ 2300; y, para reasentamiento de \$ 12 000 a \$13 500.

²² En 1994 se creó la Ley de Instituciones Financieras, que liberalizó las tasas de interés y permitió la libre circulación de capitales y el aumento de los créditos vinculados, que proliferaron sin control. Eso generó especulación, fuga de capitales y quiebra de bancos. A lo cual se sumaron otros factores: el fenómeno de El Niño, la crisis financiera internacional y el desplome del precio del petróleo. En 1998 se establecieron políticas de “salvataje bancario” que permitieron la entrega de créditos millonarios a la banca, a través de instituciones públicas. El 8 de marzo de 1999, se declaró un “Feriado bancario” de 24 horas, que finalmente duró 5 días. Todas las operaciones financieras estaban suspendidas. Mientras tanto, Mahuad decretó un “congelamiento de depósitos” por 1 año, de las cuentas de más de 2 millones de sucres. Estos hechos tuvieron consecuencias nefastas, el Estado asumió los costos del quiebre de los bancos, transmitiéndolos a la población a través de diversos mecanismos, entre ellos, la reducción del gasto social y la elevación del costo de los servicios.

Interno Bruto (PIB) en términos corrientes, es así que “entre el 31 de diciembre de 1999 y el 31 de diciembre de 2009, los activos del SFN pasaron de US\$ 4.100 millones a US\$ 24.007,5 millones, prácticamente sextuplicándose en diez años, con una tasa de crecimiento anual promedio del 19,7%, superior al crecimiento promedio del valor del PIB a precios corrientes, que fue del 12,3%.” (Memoria de la SBS, 2009, citado en Salgado, 2010: 13)

En general, la situación de la economía ecuatoriana mejoró a partir del año 2000, debido esencialmente a los mayores precios de exportación del petróleo, así como al crecimiento de las remesas de los emigrantes; esto posibilitó también la recuperación del Sistema Financiero, como lo reflejan los índices de profundización financiera²³ que en promedio entre 1990-1999 fue de 0.18 (crédito/PIB) y entre 2000-2008 fue de 0.24 (crédito/PIB), para el 2011 este índice fue de 0.20²⁴ (crédito/PIB), según datos obtenidos de la Dirección Nacional de Estudios e Información de la SBS.

Por otro lado las condiciones financieras internacionales registradas desde el año 2000, caracterizadas por una abundancia en la disponibilidad de financiamiento internacional, incidió también sobre la abundancia de recursos financieros registrada en el Ecuador, añadiendo que a partir del 2004 existió un incremento en la disponibilidad de dinero en el país.

Luego de experimentar la recuperación, después de la crisis financiera de 1998-1999, es importante mencionar el efecto adverso que tuvo la crisis financiera internacional desatada en Estados Unidos y Europa sobre la economía ecuatoriana desde el último trimestre del 2008, vía caída de los volúmenes y precios de exportación, así como vía contracción de las remesas de los emigrantes, la situación de las instituciones financieras fue sustancialmente mejor que la registrada frente a la crisis de fines de los años 90, en la cual quebraron la mayor parte de las instituciones financieras,²⁵ sin embargo especialmente la Banca Privada tomó medidas restrictivas en cuanto a sus créditos en respuesta a la actitud de sus clientes al retirar sus depósitos por miedo a otro congelamiento.

A pesar de todos los problemas que ha atravesado el Ecuador, el Sistema Financiero Nacional ha demostrado una enorme capacidad de diversificar su cartera por línea de negocio, reorientando sus créditos hacia el comercio, el consumo, la microempresa y la vivienda.

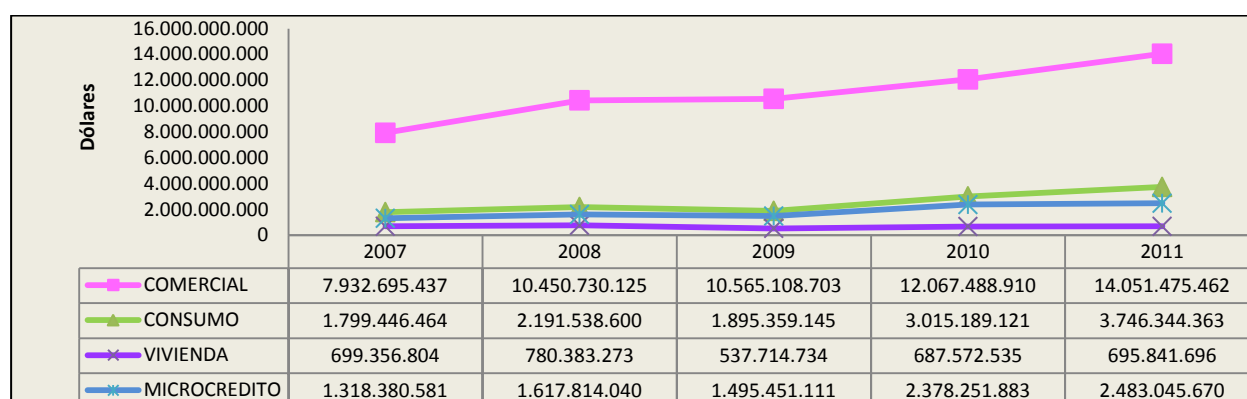
Los indicadores de crédito del Sistema Financiero reflejan que los montos concedidos aumentaron de sobremanera, tanto así que experimentaron una tasa de crecimiento del 78.53% entre el 2007 y el 2011. La estructura del portafolio crediticio de las diferentes instituciones financieras privilegian a las operaciones de cartera comercial, consumo y microcrédito, cuyas participaciones alcanzaron durante el mismo periodo el 68.48%, 15.73% y 11.56% respectivamente, del total de créditos concedidos (USD. 80,409'188,657), seguido en porcentaje menor de las operaciones de vivienda, cuya participación en el volumen de crédito fue de 4.23%. Las diferentes líneas de crédito han tenido una tendencia al alza, véase *gráfico No. 1*, recordando que el crédito ha mantenido un incremento durante toda la etapa que el Ecuador ha estado sin moneda propia.

²³ El desarrollo financiero de un país se lo puede determinar a través de los niveles de profundización financiera, bancarización y densidad financiera. Para medir la profundización financiera de un país se compara los depósitos frente al Producto Interno Bruto (PIB) o también las colocaciones frente al PIB.

²⁴ Los bajos niveles de profundidad financiera en el Ecuador se deben a que anteriormente el país se vio afectado por agudas crisis bancarias.

²⁵ En la crisis financiera de fines de los años 90 quebraron 21 instituciones financieras.

Gráfico No. 1
Evolución del volumen de créditos por línea de negocio
Período 2007-2011 (En dólares)



Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012a)

Elaboración: Carolina Carrillo

*No incluyen los créditos otorgados por el IESS-BIESS

En el *cuadro No.1* se expresa efectivamente una aceleración del ritmo de crecimiento de los diferentes tipos de crédito, por su parte, la operación del consumo presenta una tasa de crecimiento del 108.19% entre el 2007 y 2011, seguido de los sectores de microcrédito y comercial que durante este período crecieron en 88.34% y 77.13% respectivamente, mientras que el crédito a la vivienda presentó una disminución de -0.50. El total de créditos colocados por el Sistema Financiero han tenido un crecimiento del 78.53% durante el periodo de análisis.

Cuadro No. 1
Variación del volumen total de créditos por línea de negocio
Período 2007-2011

Año	Comercial	Consumo	Vivienda	Microcrédito	Total
2007	---	---	---	---	---
2008	31.74%	21.79%	11.59%	22.71%	28.01%
2009	1.09%	-13.51%	-31.10%	-7.56%	-3.64%
2010	14.22%	59.08%	27.87%	59.03%	25.22%
2011	16.44%	24.25%	1.20%	4.41%	15.58%
2007-2011	77.13%	108.19%	-0.50%	88.34%	78.53%

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012a)

Elaboración: Carolina Carrillo

*No incluyen los créditos otorgados por: IESS - BIESS y Compañía de Titularización Hipotecaria

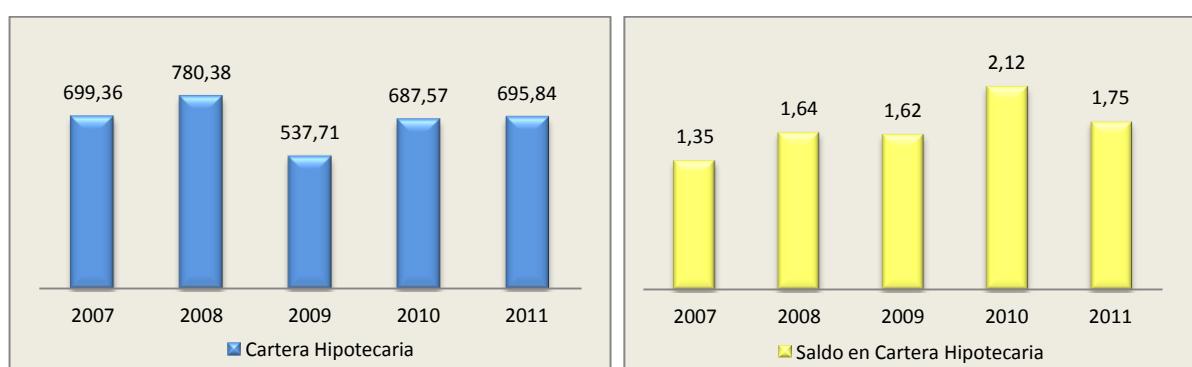
Centrándonos en los créditos de vivienda concedidos por el Sistema Financiero, tema fundamental de este capítulo, son otorgados para la adquisición, construcción, ampliación y/o remodelación de vivienda mediante los intermediarios financieros los mismos que pueden ser: bancos, mutualistas, cooperativas, sociedades financieras, compañías de titularización hipotecaria, entre otros.

En el año 2008, se realizaron el mayor número de colocaciones de créditos de este tipo, es así que del 2007 al 2008 los préstamos hipotecarios experimentaron un aumento del 11.59%, para el 2009 por efectos de la crisis internacional disminuyeron en 31.10%, es decir en USD 242.66 millones de

dólares (en términos absolutos), pues especialmente la banca privada optó por tomar medidas restrictivas. Para el 2010 este sector se recupera creciendo en 27.87%.

El sector financiero compuesto por bancos, cooperativas de ahorro y crédito, sociedades financieras y mutualistas tienen un saldo de cartera hipotecaria a diciembre del 2011 de USD 1.75 millones, este monto representa el 0.05% de toda la cartera de crédito del Sistema Financiero del Ecuador. Durante los últimos 5 años, el crédito de vivienda ha tenido un crecimiento significativo para el sistema, véase *gráfico No. 2*, dicho de otra manera, el Sistema Financiero ha logrado expandir el crédito hipotecario a una tasa promedio anual del 2.39% (entre 2007-2011).

Gráfico No. 2
Evolución de la Cartera hipotecaria y el Saldo de Cartera Hipotecaria
Periodo 2007 – 2011 (En millones de dólares)



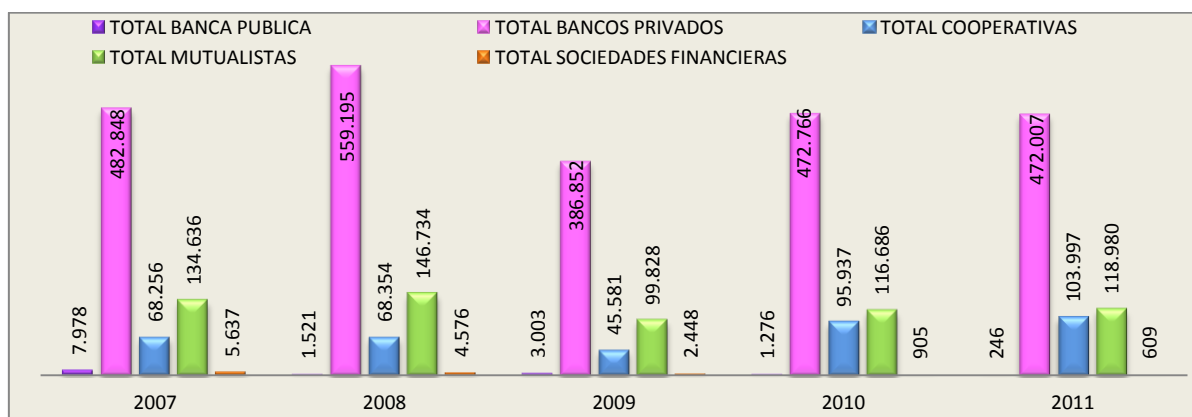
Fuente: (Dirección Nacional de Estudios - Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012b)

Elaboración: Carolina Carrillo

* Las cifras no consideran titularizaciones de cartera hipotecaria. No incluyen los créditos otorgados por el IESS – BIESS.

* Los datos corresponden al a datos de: Banca Privada, Banca Pública, Mutualistas, Cooperativas y Sociedades Financieras

Gráfico No. 3
Evolución del Volumen de la Cartera Hipotecaria de las Instituciones Financieras
Período 2007-2011 (En miles de dólares)



Fuente: (Dirección Nacional de Estudios - Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012c)

Elaboración: Carolina Carrillo

* Las cifras corresponden a los montos desembolsados entre enero y diciembre de cada periodo.

* No incluyen los créditos otorgados por el IESS - BIESS

Los **bancos privados** son los intermediarios financieros que promueven la mayor concentración del crédito de vivienda; véase *gráfico No. 3*; registrando al 2008 como el año de mayor colocación de fondos con USD. 559 millones, sin embargo para el 2009 se produjo una contracción del 30.82%, como resultado de la crisis internacional, a partir del 2010 la banca privada se recuperó colocando USD 472 millones, es decir una recuperación del 22.21%. Analizando las instituciones que conforman el Sistema Financiero Nacional Ecuatoriano, dentro de la Banca Privada, véase *cuadro No. 2*, 5 son las principales entidades colocadoras de préstamos hipotecarios en el país.

Cuadro No. 2
Volumen de total de la Cartera Hipotecaria de la Banca Privada
Período 2007-2011 (En dólares)

Institución	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Pichincha	182,127,942.00	220,741,378.64	166,221,906.30	174,854,910.00	160,986,393.00	904,932,529.94
Pacifico	25,482,444.00	50,043,545.00	27,678,637.77	93,264,850.00	90,867,013.00	287,336,489.77
Guayaquil	40,210,120.00	61,073,622.57	44,164,648.34	52,209,030.00	66,939,336.00	264,596,756.91
Internacional	71,203,132.00	66,492,053.96	36,949,624.76	33,311,269.00	24,779,494.00	232,735,573.72
Bolivariano	30,800,706.00	29,080,985.40	26,776,483.37	27,583,130.00	33,668,319.00	147,909,623.77
Produbanco	27,221,778.00	26,344,659.49	27,345,226.11	23,969,948.00	32,282,284.00	137,163,895.60
Promerica	21,677,354.00	33,105,726.64	23,415,564.65	31,085,153.00	23,768,803.00	133,052,601.29
General Rumiñahui	36,641,752.00	31,655,551.81	17,269,701.36	12,853,561.00	10,659,201.00	109,079,767.17
Loja	8,321,700.00	12,989,225.00	5,307,925.00	14,451,260.00	17,628,460.00	58,698,570.00
Austro	18,800,184.00	15,778,375.10	1,358,417.49	4,727,900.00	5,004,524.00	45,669,400.59

Fuente: (Dirección Nacional de Estudios - Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012c)

Elaboración: Carolina Carrillo

* Las cifras corresponden a los montos desembolsados entre Enero y Diciembre de cada periodo.

*La información corresponde a las 10 primeras instituciones colocadoras de préstamos hipotecarios.

El Banco Pichincha se coloca en primer lugar, según el volumen de créditos concedidos, esta institución ofrece tres servicios financieros: el "Crédito Construir", dirigido a financiar el desarrollo de proyectos de construcción de vivienda; el "Crédito Habitar", a través del cual se ofrecen alternativas de financiamiento a largo plazo, con nuevos sistemas de amortización, para la compra, ampliación y/o remodelación de vivienda; y, el "Crédito para Vivienda" en sí; se financia hasta el 70% del valor del avalúo de la vivienda nueva o usada, el monto mínimo de crédito es de USD. 5.000, y el máximo es de USD. 150.000 a un plazo de hasta 15 años. Entre 2007 y 2011 la cartera total de créditos hipotecarios colocados por el Banco Pichincha ascendía a USD 904 millones, es decir el 38% del total de préstamos colocados por la banca privada y el 27% del total del portafolio del Sistema Financiero.

El segundo lugar lo ocupa el Banco Pacifico, único banco con capital estatal, que registró durante el periodo de estudio una tendencia creciente en la participación de créditos de vivienda, colocó USD 287 millones, es decir el 12% del total del portafolio de vivienda colocados por la Banca Privada. El Banco Pacifico entrega un promedio de USD 95 millones en préstamos hipotecarios cada año, en sus productos tales como "Mi Primera Casa", respaldado con recursos de la Reserva Internacional de Libre Disponibilidad, RILD; y la "Hipoteca Pacífico" que se nutre de fondos propios.

El tercer lugar lo ocupa el Banco de Guayaquil, que colocó USD 264 millones, representando el 11% del total de la cartera de vivienda de la Banca Privada. En cuarto lugar, el Banco Internacional con un total de USD 232 millones en cartera de vivienda colocada, es decir, cada año el banco entrega en

promedio USD 77 millones en préstamos hipotecarios. En quinto lugar se encuentra el Banco Bolivariano, pues durante el periodo de estudio colocó USD 147 millones, los mismos que representan el 6% de la cartera de vivienda de la Banca Privada.

Por otro lado, las **Mutualistas** generalmente se especializan en la colocación de préstamos hipotecarios, como se puede apreciar en el *grafico 3* la cartera de créditos tiene una tendencia similar cada año, en promedio, entre 2007 y 2011, han colocado USD 123 millones, igualmente las cooperativas han tenido una tendencia similar en cuanto a colocación de crédito de vivienda, con un promedio de crecimiento del 21% es decir colocan alrededor de USD 76 millones cada año.

La Mutualista Pichincha es la institución que más préstamos hipotecarios generó dentro de esta categoría, durante el periodo de análisis colocó USD 503 millones, es decir el 14% del total colocado por el Sistema Financiero. Durante los casi 30 años que la seguridad social estuvo ausente, creció mucho, y se asegura que el puntal del crecimiento estuvo atribuido a la iniciativa de crear un concepto más completo de lo que es la vivienda, es decir, un concepto más humano. En cuanto a la Mutualista Azuay entregó USD 76 millones, lo que significa un promedio de USD 15 millones por año, y la Mutualista Imbabura que otorgó USD 15 millones, un 0.4% del total del Sistema Financiero. La mayor parte de los créditos de las mutualistas se han enfocado por varios años hacia lo que llamamos clase media-media y clase media-alta, sin embargo con los programas del Gobierno se ha empezado a trabajar con los quintiles 2 y 3 de la población, es decir casas entre USD 3.000 y USD 4.000.

Por su parte las **Sociedades Financieras** al igual que la **Banca Publica** también entregan préstamos hipotecarios pero en menor magnitud, cada año otorgan alrededor de USD 2 millones respectivamente. Es importante destacar que la banca pública ha recibido un importante apoyo por parte del actual gobierno nacional, “a través de la inyección de recursos financieros desde el Ministerio de Finanzas, recursos de la seguridad social, de la reserva internacional de libre disponibilidad; como también mediante la disposición gubernamental de que los depósitos de las entidades y empresas públicas sean colocados en el Banco Nacional de Fomento.” (Salgado, 2010b: 16).

En lo que respecta a las Sociedades Financieras, Interamericana la principal institución colocadora de préstamos hipotecarios dentro de este grupo, durante el periodo de análisis ubicó USD 2 millones, es decir el 15% del total de créditos de vivienda colocados por las Sociedades Financieras y 0.1% del total colocado por el Sistema Financiero, estas entidades no son muy representativas dentro del crédito de vivienda sin embargo es importante su análisis para conocer la participación dentro de este sector. Una característica importante de estas instituciones es su tendencia a mantener una elevada proporción de sus fondos disponibles en entidades financieras del exterior, al igual que los bancos privados.

En cuanto al financiamiento de origen estatal, tiene dos ejes principales: 1) el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)²⁶, logró una colocación de USD 13 millones, institución que cada año disminuye la

²⁶ “Anteriormente el BEV realizaba operaciones de redescuento para dos segmentos sociales: Redescuento de Cartera Habitacional SIV: vivienda cuyo precio no sobrepase los \$ 8 mil; Redescuento de Cartera Habitacional Clase Media: viviendas cuyo precio está comprendido entre \$ 8 mil y \$ 40 mil.” (Ecuador Debate, 2009:42)

entrega de este tipo de créditos en un promedio de -30.70%, y 2) la Corporación Financiera Nacional (CFN) en el 2010, único año durante el periodo de estudio que esta institución otorgó esta clase de créditos, entregó USD 55 millones en créditos de vivienda. La CFN financia generalmente actividades industriales y agrícolas, como banca de primer piso; y, como banca de segundo piso, destina sus créditos a vivienda y comercio. Las entidades se enfocan más al segmento de la población de bajos recursos, mismos que tienen el apoyo del Bono de Vivienda entregado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

Una característica que marca una diferencia sustancial entre la banca privada y la banca pública es que sistemáticamente las captaciones de la banca privada superan ampliamente sus colocaciones, mientras en la banca pública sus colocaciones superan a sus captaciones.

Durante el periodo de análisis, entre los problemas que tuvo que afrontar el Ecuador estuvo la crisis internacional que empezó a sentirse en el país a inicios de octubre de 2008. El 2009 fue un año difícil en términos de colocación de créditos de vivienda, el SFN, en especial la banca privada, tuvieron que tomar precauciones pues la actitud de los depositantes al retirar sus fondos fue la principal razón para que los bancos cerraran operaciones hipotecarias durante el primer semestre del año, presagiando un periodo duro para el país, además estuvieron otros factores como: la especulación de una posible desdolarización, cierre del crédito para casi todos los sectores económicos, disminución del precio del petróleo, caída de las remesas, pocas fuentes de empleos, aumento de los despidos, entre otras que afectaron de alguna manera el desarrollo de la economía y en especial del mercado inmobiliario. A partir del 2010 la oferta de créditos de vivienda poco a poco volvió a la normalidad, en parte debido a las medidas anti-cíclicas tomadas por el gobierno.

En cuanto a las **Cooperativas**, entidades micro-financieras, no dedicadas de lleno a la entrega de créditos de vivienda, han demostrado tener una tendencia creciente en este ámbito. La Coop. 29 de Octubre colocó entre 2007 y 2011 USD 54 millones en préstamos hipotecarios, es decir el 2% del total colocado por el SFN y el 14% del total otorgado por las Cooperativas. Otra institución que vale la pena resaltar en este análisis es la COOPCCP, entidad que entregó USD 31 millones, es decir el 1% del total entregado por el Sistema Financiero y el 8% del total entregado por las Cooperativas. Hasta el año 2009, la cartera de vivienda de las cooperativas crecía en promedio al 16.5%, en el 2010 creció 110% y durante el 2011 disminuyó el ritmo de crecimiento a 9% promedio anual. El segmento de cooperativas en general no cuenta con fuentes de fondeo de largo plazo, la mayor parte proviene de depósitos a la vista. El acelerado crecimiento en cartera de vivienda, que es un activo de largo plazo, generaría mayores deslices de plazo en los balances de este tipo de instituciones, sin embargo hay instituciones públicas que están financiando a este sector a mediano plazo además con la Ley de Economía Popular y Solidaria las cooperativas también pueden acceder al financiamiento mediante el mercado de valores. (Bank Watch Ratings S.A. Calificadora de Riesgos, diciembre 2011:2)

En esta etapa del análisis, es primordial mencionar el papel que cumple la **Compañía de Titularización Hipotecaria (CTH)** dentro del tema de los préstamos hipotecarios, esta entidad es controlada por las Superintendencias de Bancos y de Compañías, su objetivo es fomentar el financiamiento de vivienda, mediante el desarrollo del mercado secundario de hipotecas, su principal función es titularizar cartera hipotecaria de vivienda, con el propósito de cubrir el riesgo causado por el descalce de plazos entre la colocación de créditos hipotecarios y la captación de recursos. La CTH

durante el periodo de estudio ha colocado un total de USD. 686 millones de dólares, véase cuadro No. 3 la evolución de la cartera hipotecaria comprada por la CTH ha tenido una tendencia variable, siendo el 2011 el peor año y el 2007 el mejor año, con una variación promedio de -7.88%.

Cuadro No. 3
Evolución del Volumen de la Cartera Hipotecaria CTH
Período 2007-2011 (En miles de dólares)

CTH	2007	2008	2009	2010	2011
Volumen de préstamos hipotecarios	179,641	122,115	161,204	112,804	111,110
Variación		-32.02%	32.01%	-30.02%	-1.50%

Fuente: (Dirección Nacional de Estudios - Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012d)

Elaboración: Carolina Carrillo

* Las cifras corresponden a los montos desembolsados entre enero y diciembre de cada periodo.

* Las cifras corresponden a la cartera bruta de vivienda.

En síntesis, el sector de la vivienda así como el Sistema Financiero en el Ecuador, han tenido un crecimiento espectacular, las limitaciones en cuanto a otorgamiento de crédito siguen existiendo aunque de cierta manera han disminuido, los bancos privados son quienes promueven la mayor concentración del crédito de vivienda (69.80%), seguido de las mutualistas (18.14%), cooperativas (11.24%), sociedades financieras (0.42%) y banca pública (0.41%), esta última que ha recibido gran apoyo por parte del Gobierno.

Dentro de la Banca Privada, el Banco Pichincha es quien entrega mayor cantidad de créditos para vivienda, dentro del grupo de las Mutualistas lidera la Mutualista Pichincha, teniendo en cuenta que estas instituciones se especializan en préstamos hipotecarios. Dentro de las cooperativas, la 29 de Octubre ocupa el primer lugar en cartera hipotecaria colocada, del grupo de Sociedades Financieras la Interamericana y finalmente correspondiente a la Banca Pública, el BEV, única institución del grupo que actualmente entrega crédito de Vivienda.

Dentro del análisis, se han podido observar dos de los grandes problemas del sistema financiero ecuatoriano, el primero: el hecho de que la mayor parte de los depósitos sean a la vista, lo cual incide sobre el plazo al que se conceden los créditos, que son básicamente de corto plazo, y, segundo: el acceso al crédito de vivienda generalmente ha estado destinado a familias de clase media-media y media-alta, sin embargo a la clase media hasta hace poco aun le resultaba difícil acceder a los mismos debido a diferentes factores, entre ellos los trámites exigidos y la situación económica y política del país, no se debe olvidar que son los sectores populares los más necesitados de vivienda, aunque en este aspecto este segmento de la población tiene el apoyo del Gobierno, que mediante instituciones como el BEV o el MIDUVI facilitan el acceso al financiamiento de vivienda a familias de bajos ingresos. Las políticas públicas tomadas con respecto a la vivienda han evolucionado fuertemente, en la actualidad se le da el derecho al ser humano a una vivienda digna con el objetivo de mejorar su calidad de vida. Con la creación del BIESS el acceder al crédito hipotecario se facilita considerablemente, sin embargo en el siguiente capítulo se complementa el análisis del financiamiento de la vivienda mediante el estudio de los préstamos hipotecarios otorgados por el IESS – BIESS, tema principal a tratar dentro de la actual investigación.

IESS-BIESS, oferta de créditos de vivienda

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social desde su creación ha desempeñado un papel muy importante dentro del financiamiento de vivienda con la oferta de varios productos financieros a sus afiliados, entre los cuales se citan: los préstamos hipotecarios, las operaciones de descuento y la compra de cartera a las Instituciones Financieras. Además ofrece otras opciones de adquisición de recursos financieros entre los que encontramos: los préstamos quirografarios, fondos de reserva, y préstamos prendarios, entre otros servicios.

A partir del 2008 el IESS reingresó con intensidad en la oferta de créditos hipotecarios con el principal objetivo de contribuir en la solución del déficit habitacional para mejorar las condiciones de vida de la población ecuatoriana y generar empleo al sector constructor. Para Octubre de 2010 abrió sus puertas por primera vez el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social con el propósito de canalizar los fondos provisionales públicos y las inversiones hacia el desarrollo productivo, con lo cual el IESS cede su función de generador de créditos hipotecarios para afiliadas y afiliados, jubiladas y jubilados a esta nueva institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera, con finalidad social y de servicio público.

En el presente capítulo nos centraremos en el estudio en primer lugar del IESS, su creación, historia, principales prestaciones a su cargo y se realiza una reseña del otorgamiento de préstamos hipotecarios por parte de esta institución, en segundo lugar se analizará al BIESS igualmente desde su creación, importancia y principales productos. Y, finalmente se ahondará en el estudio de la obtención y concesión de los préstamos hipotecarios otorgados en primera instancia por el IESS y posteriormente por el BIESS.

3.1. Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social: Breve historia

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social conforme a la ley “es una entidad, cuya organización y funcionamiento se fundamenta en los principios de solidaridad, obligatoriedad, universalidad, equidad, eficiencia, subsidiariedad y suficiencia. Se encarga de aplicar el Sistema del Seguro General Obligatorio que forma parte del sistema nacional de Seguridad Social”

El IESS es una entidad dotada de autonomía normativa, técnica, administrativa, financiera y presupuestaria con personería jurídica y patrimonio propio, sus fondos y reservas técnicas son distintos a los del Fisco. Esta entidad se encuentra exonerada del impuesto al valor agregado y todos los impuestos correspondientes a las importaciones.

Las leyes dictadas en los años 1905, 1915 y 1918 normaron la cobertura destinada a los empleados públicos, educadores, telegrafistas y dependientes del poder judicial.

AÑO 1928: CAJA DE PENSIONES

El 8 de marzo de 1928 mediante Decreto No. 18, promulgado por el Doctor Isidro Ayora Cueva, se creó la Caja de Jubilaciones y Montepío Civil, Retiro y Montepío Militar, Ahorro y Cooperativa, como una institución de crédito con personería jurídica, organizada de conformidad con la Ley; como

resultado de las reivindicaciones obreras de la Revolución Juliana de 1925, que permitieron que lo social sea considerado como política de Estado. En 13 de marzo de 1928, se creó la Caja de Pensiones, mediante Decreto No. 18 publicado en el Registro Oficial No. 591, siendo el hito de la institucionalización del Seguro Social ecuatoriano.

La Ley consagró a la Caja de Pensiones como entidad aseguradora con patrimonio propio, diferenciado de los bienes del Estado, con aplicación en el sector laboral público y privado, su objetivo fue conceder a los empleados públicos, civiles y militares, los beneficios de Jubilación, Montepío Civil y Fondo Mortuario. En octubre de 1928, estos beneficios se extendieron a los empleados bancarios.

AÑO 1935: INSTITUTO NACIONAL DE PREVISIÓN

En octubre de 1935, se expide la Ley de Seguro Social Obligatorio (Decreto Supremo No.12) y se crea el Instituto Nacional de Previsión, como órgano superior del Seguro Social, comenzó a desarrollar sus actividades el 1º de mayo de 1936 con la finalidad de establecer la práctica del Seguro Social Obligatorio, fomentar el Seguro Voluntario y ejercer el patronato del Indio y del Montubio. En la misma fecha inició su labor el Servicio Médico del Seguro Social como una sección del Instituto.

AÑO 1937: CAJA DEL SEGURO SOCIAL

Las reformas incorporadas a la Ley del Seguro Social Obligatorio, en febrero de 1937, incorporaron la cobertura del seguro de enfermedad como un beneficio para los afiliados. En marzo del mismo año el ejecutivo aprobó los estatutos de la Caja del Seguro de Empleados Privados y Obreros, dando origen a la Caja del Seguro Social, cuyo funcionamiento administrativo comenzó con carácter autónomo desde el 10 de julio de 1937. Durante este mes, también se creó el Departamento Médico

AÑOS 1942 A 1963

La expedición de la Ley del Seguro Social Obligatorio el 25 de julio de 1942 (D.E. 1179), los Estatutos de la Caja del Seguro en enero de 1944; y, las reformas a la Ley de 1958, otorgaron un equilibrio financiero a la Caja y la ubicaron en nivel de igualdad con la de Pensiones, en lo referente a cuantías de prestaciones y beneficios.

AÑO 1.963: FUSIÓN DE LAS CAJAS: CAJA NACIONAL DEL SEGURO SOCIAL

La consolidación del Sistema del Seguro Social en el Ecuador se produjo en septiembre de 1963 (D.S. 517), con la fusión de la Caja de Pensiones con la Caja del Seguro, formando la Caja Nacional del Seguro Social. Esta Institución y el Departamento Médico quedaron bajo la supervisión del ex-Instituto Nacional de Previsión. Complementariamente en 1964 se establecieron los seguros de Riesgos del Trabajo, Artesanal, de Profesionales, de Trabajadores Domésticos; y, en 1966 el Seguro del Clero Secular

En 1968, estudios realizados con la asistencia de técnicos nacionales y extranjeros, determinaron "la inexcusable necesidad de replantear los principios rectores adoptados treinta años atrás en los

campos actuariales, administrativo, prestacional y de servicios", lo que se tradujo en la expedición del Código de Seguridad Social, para convertirlo en "instrumento de desarrollo y aplicación del principio de Justicia Social, sustentado en las orientaciones filosóficas universalmente aceptadas en todo régimen de Seguridad Social: el bien común sobre la base de la Solidaridad, la Universalidad y la Obligatoriedad". El Código de Seguridad Social tuvo corta vigencia. En agosto de 1968, con el asesoramiento de la Organización Iberoamericana de Seguridad Social, se inició un plan piloto del Seguro Social Campesino.

AÑO 1970: INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

Mediante Decreto No. 40 de 2 de julio de 1970, publicado en Registro Oficial No. 15 de 10 de julio de 1970, se creó el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en sustitución de la Caja Nacional del Seguro Social, asumiendo su activo y pasivo, así como todos los derechos y obligaciones del régimen del Seguro Social Obligatorio.

En 1981, materializando los derechos constitucionales a la seguridad social, se promulgó la Ley de Extensión del Seguro Social Campesino; y, en 1986 se estableció el Seguro del Trabajador Agrícola, el Seguro Voluntario y el Fondo de Seguridad Social Marginal a favor de la población con ingresos menores al salario mínimo vital.

En 1987, el Congreso Nacional integró el Consejo Superior en forma tripartita y paritaria, con representación del Ejecutivo, empleadores y asegurados; estableciendo la obligación de que en el Presupuesto General del Estado consten las partidas correspondientes al pago de las obligaciones del Estado.

El 8 de septiembre de 1988, en el suplemento del Registro Oficial No. 21 se publicó la Ley 41 del Seguro Social Obligatorio, cuyo artículo primero establece que: "El régimen del Seguro Social Obligatorio será aplicado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), en los términos de esta Ley, de su Estatuto y Reglamentos.

En 1991, el Banco Interamericano de Desarrollo, en un informe especial sobre Seguridad Social, propuso la separación de los seguros de salud y de pensiones y el manejo privado de estos fondos. Los resultados de la Consulta Popular de 1995 negaron la participación del sector privado en el Seguro Social y de cualquier otra institución en la administración de sus recursos.

La Asamblea Nacional, reunida en 1998 para reformar la Constitución Política de la República, consagró la permanencia del IESS como única institución autónoma, responsable de la aplicación del Seguro General Obligatorio. El IESS, según lo determina la vigente Ley del Seguro Social Obligatorio, se mantiene como entidad autónoma, con personería jurídica, recursos propios y distintos de los del Fisco.

El 30 de noviembre del 2001, en el Registro Oficial N° 465 se publica la LEY DE SEGURIDAD SOCIAL, que contiene 308 artículos, 23 disposiciones transitorias, una disposición especial única, una disposición general.

3.1.1. Misión y Visión del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)

3.1.1.1. Misión

Según la Ley de Seguridad Social (Ley No. 2001) El IESS tiene la misión de “proteger a la población urbana y rural, con relación de dependencia laboral o sin ella, contra las contingencias de enfermedad, maternidad, riesgos del trabajo, discapacidad, cesantía, invalidez, vejez y muerte, en los términos que consagra esta Ley.”

3.1.1.2. Visión

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se encuentra en una etapa de transformación, el plan estratégico que se está aplicando, sustentado en la Ley de Seguridad Social vigente, convertirá a esta institución en una aseguradora moderna, técnica, con personal capacitado que atenderá con eficiencia, oportunidad y amabilidad a toda persona que solicite los servicios y prestaciones que ofrece.

3.1.2. Servicios y Prestaciones

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social hasta el 17 de octubre de 2010 tenía a su cargo 11 prestaciones y servicios para sus afiliadas y afiliados, jubiladas y jubilados, entre los cuales se encuentran: préstamos hipotecarios, préstamos quirografarios, préstamos prendarios, fondos de reserva, fondos de cesantía, afiliación, jubilación, salud, riesgos del trabajo, seguro campesino y auxilio de funerales, sin embargo a partir del 18 de octubre de 2010 con la entrada en operación del BIESS, esta institución pasó a asumir la concesión de: los préstamos hipotecarios, quirografarios y prendarios, además de manejar el fondo de inversiones del IESS que antes lo dirigía la Comisión Técnica de Inversiones del Instituto, con lo cual queda sentado que todo lo financiero ahora lo maneja el BIESS, en tanto que lo administrativo sigue a cargo del IESS.

Cuadro No. 5
Evolución de las Inversiones del IESS
(En millones de dólares)

	Dic. – 05	Dic. – 06	Dic. - 07	Dic. – 08	Dic. - 09	Dic. – 10
Valor del Mercado	2,372.80	2,692.50	3,146.00	4,244.00	5,313.00	6,891.00
Depositado BCE	423.90	362.40	549.10	1,401.60	1,039.10	165.00
Red. Ponderado	7.67%	7.98%	8.46%	8.01%	7.75%	7.44%
Red. Ponderado + BCE	7.25%	7.62%	7.75%	6.03%	6.51%	7.29%

Fuente: (IESS, 2011, citado en Peña, 2011: 1)

Elaboración: Carolina Carrillo

Gran parte de los fondos previsionales se destinan a la inversión y se alimentan de la misma, por lo tanto al topar el tema de las inversiones IESS se puede decir que han presentado una evolución significativa a partir del 2005; véase *cuadro No. 5*; unido al incremento del ahorro previsional, el gasto público también se incrementó y el gobierno empezó a ver al IESS como una fuente “fácil” de financiamiento, mediante la compra por parte del IESS de Bonos del Estado.

Peña (2011) menciona que en parte en respuesta a la constante crítica sobre la concentración de inversiones del IESS en bonos del Estado se creó constitucionalmente el Banco del IESS cuyos principios rectores para colocar inversiones son “seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad, y control”; además, en la constitución también se señala que la administración de sus fondos se realizará “bajo criterios de banca de inversión, y con el objetivo de generar empleo y valor agregado”, esto de alguna manera significó un reto para el BIESS pues entre sus principales funciones está la de canalizar los fondos de la seguridad social hacia el desarrollo productivo del país.

Con respecto a este tema Ramiro González, Presidente del Directorio del IESS – BIESS mencionó en la entrevista realizada el 14 de octubre de 2011 que durante esta administración las inversiones se han canalizado hacia sectores productivos, sin embargo con respecto a las inversiones del sector público mencionó que la cartera es diversificada, y por lo tanto tiene menos riesgo, las inversiones en bonos del estado cada vez disminuyen, es así que en 1998 fue del 61% y en estos tres años, es decir 2009-2011, el nivel más alto llegó a 52.5%.

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social históricamente ha presentado problemas de orden: político, económico y social. Político, debido a las críticas de que el Instituto se convirtió en la caja chica de los gobiernos de turno para financiar sus gastos; económicos, porque no se incentivaba al ahorro interno, no ofrecía garantías en las prestaciones que otorgaba, manteniendo así un déficit crónico en respuesta a la deuda que aun el estado mantiene con la institución; y social, pues los servicios otorgados por el instituto han sido de pésima calidad y las pensiones jubilares denigrantes.

Actualmente el IESS tiene a su cargo 8 prestaciones: fondos de reserva, fondos de cesantía, afiliación, jubilación, salud, riesgos del trabajo, seguro campesino y auxilio de funerales. Entre las principales se encuentra: el seguro de salud, que por varios años ha sido caracterizado por su poca cobertura e ineficiencia, las largas colas por parte de los afiliados en busca de atención médica era el pan de cada día, sin embargo en el proceso de transformación del Instituto, el Consejo Directivo conjuntamente con el gobierno han invertido esfuerzos por mejorar la atención médica, abasteciendo de equipos con tecnología de punta, personal médico a los hospitales, entre otros, con el fin de brindar un mejor servicio.

En cuanto al seguro de pensiones, el IESS concede las siguientes prestaciones: Jubilación por invalidez, incluye el subsidio transitorio por incapacidad, jubilación ordinaria por vejez, pensiones de montepío, auxilio de funerales y jubilaciones especiales, en este ámbito el Instituto en el 2010 se comprometió a pagar lo adeudado a los jubilados, pues la Asamblea Nacional estableció el alza de pensiones, empero aun no es suficiente.

La seguridad social constituye una prioridad para las sociedades y una necesidad que debe ser cubierta con dignidad por lo tanto es fundamental que los cambios realizados sean percibidos por los afiliados, pues de la calidad de los servicios depende la sostenibilidad del sistema. El aporte que se espera con la canalización de los fondos de previsión hacia el desarrollo productivo del país por parte del BIESS es muy beneficioso y se mantiene la expectativa de que el Instituto sobresalga con las prestaciones que ahora tiene a cargo.

3.1.3. Breve reseña del otorgamiento de los préstamos hipotecarios por parte del IESS

Como se mencionó anteriormente el IESS ha desempeñado un papel muy importante en el tema de financiamiento de vivienda en el Ecuador, como representante del Estado, el mismo que dio paso para la aprobación de préstamos hipotecarios para las personas que se encontraban afiliadas y que cumplían una serie de requisitos, de esta manera el Instituto satisfacía en parte el déficit de vivienda y por otro lado cubría costos y recuperaba la inversión.

Según datos proporcionados por el Instituto este empezó con el otorgamiento de préstamos hipotecarios desde 1928. El IESS entre 1928 y 1980 entregó alrededor de s/. 8,888 millones de sucres (Ver anexo A), que en dólares significa USD. 355,539²⁷

A partir de 1.981 entró en vigencia el Reglamento General de Préstamos dictado por el Consejo Superior de esa época, con lo cual el IESS empezó con su política crediticia, cuyas cuantías estaban en función de la capacidad operativa de los asegurados, calculada a partir de un dividendo equivalente al 35% del sueldo o salario (en sucres), en otras palabras, conocido el dividendo y el plazo del crédito, se calculaba la cuantía, con modalidades de pago de interés simple anual con pago solo de intereses, o con abonos de capital e intereses en el mismo dividendo, en estos dos casos el dividendo era constante y los tipos de interés se calculaban de la siguiente manera según el préstamo:

- Por los primeros 90.000 sucres el 7%
- Por los siguientes 30.000 sucres el 9%
- Por los siguientes 50.000 sucres el 10%
- Por los siguientes 100.000 sucres el 11%
- Por los últimos 100.000 sucres, el 12%

El préstamo solidario no podía exceder de S/. 400.000 y la tasa de interés legal vigente en el mercado financiero era del 8,5%. Además se cobraba una prima por el Seguro de Desgravamen Hipotecario, que cubría riesgos de muerte o invalidez definitiva del asegurado. El plazo de los préstamos oscilaba de 10 a 30 años. Posteriormente con las respectivas modificaciones al Reglamentación del crédito hipotecario, se fueron incrementando las cuantías del préstamo inicial a 850.000 sucres individual y solidario 1.000.000 de sucres. Durante la época existían también los préstamos complementarios hasta 850.000 sucres. Los últimos préstamos hipotecarios vigentes a 1.985, avanzaron a 2.400.000 sucres solidarios y 1.500.000 sucres en forma individual, con un interés anual de 14% como máximo al año. Con estos créditos las afiliadas y afiliados, jubiladas y jubilados podían acceder a las viviendas que construía el IESS, pues en tema el Instituto tenía dos propósitos: construir programas habitacionales y otorgar préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas.

Desde la creación de los préstamos hipotecarios han existido varias resoluciones en las que se ha modificado o suspendido las actividades del IESS, en cuanto a los programas y prestamos de vivienda,

²⁷ Al tipo de cambio S/. 25.000 por dólar.

por lo cual el Instituto operaba por un determinado tiempo, debido a problemas de orden técnico, administrativo y financiero de la época como resultado del deficiente manejo de recursos.

Es así que entre 1928 y 1995 la entrega directa de créditos afectó la estabilidad financiera del Seguro Social, en esta época se registró una dramática reducción del Fondo de Pensiones, esto debido a que la capacidad de recuperación de la inversión del IESS fue deficiente. El ex director del IESS, Joaquín Viteri comentó que “los créditos demasiado blandos (tasas muy bajas y a largos plazos) así como la carga burocrática onerosa fueron las razones para el debilitamiento del Fondo, [...] así mismo las primas de seguro de desgravamen no estaban calculadas con técnica actuarial; es decir, no garantizaban la estabilidad financiera del IESS a futuro.” (El Universo, 25 de abril de 2007).

El Consejo Directivo mediante resolución No. CD. 017 de 26 de Agosto de 2003, dictó el Reglamento de Créditos Hipotecarios en donde se faculta al IESS a realizar operaciones de descuento de crédito hipotecario de vivienda para sus afiliados con las IFIS.

En marzo del 2008 el IESS reactivó la entrega de préstamos hipotecarios para los afiliados, con algunas modificaciones para que estas prestaciones no ocasionen perdidas al Instituto, la entrega de dichos préstamos se estimó en dos fases: la primera: entrega de préstamos para la adquisición de viviendas terminadas, y en la segunda: entrega de préstamos para el mejoramiento de la vivienda. Se esperaba atender entre 10.000 y 15.000 asegurados con un prestamos entre USD. 20.000 y USD. 25.000, lo cual significaba un egreso de aproximadamente USD. 600 millones para esta primera fase, y el saldo se esperaba utilizar en la segunda fase. De acuerdo con el Instructivo de procedimientos para la aplicación de la resolución No. C.D. 017 del 23 de agosto del 2003, relativo a la concesión de los préstamos hipotecarios, conforme lo dispone el artículo No. 69 de la ley de Seguridad Social, el monto mínimo debía ser USD. 6.000, mientras el monto máximo USD. 30.000, posteriormente este monto se elevo a: monto mínimo USD. 10.000 y monto máximo USD. 50.000, finalmente se logró extender el monto máximo a USD. 70.000.

Entre los principales requisitos que los aspirantes a obtener préstamos hipotecarios del IESS debían cumplir se encontraban: no constar en Central de Riesgos con calificación D o E, no mantener créditos con la institución, tener 36 aportaciones, de las cuales por lo menos 12 debían ser consecutivas, y no tener vivienda propia. El porcentaje de cobertura de los préstamos se planteó en 100% para viviendas de 10.000 hasta 70.000 dólares. A las afiliadas y afiliados que podían acceder a un monto mayor de 70.000 dólares se les otorgaba el 80%, el prerrequisito era la certificación del pago de 20% de entrada.

El Reglamento General de Préstamos Hipotecarios para la adquisición de: vivienda terminada, construcción, remodelación y ampliación de vivienda, fue aprobado mediante Resolución No. C.D. 289 el 5 de noviembre de 2009 por el Consejo Directivo del IESS, mismo que reemplazó a la Resolución No. C.D. 215 del 5 de agosto de 2008. En el mencionado reglamento se dispone que:

El IESS concederá a sus afiliados y pensionistas de vejez o jubilados, el prestamos hipotecario para la adquisición de unidades de vivienda terminada; y, lo financiara hasta el cien por ciento (100%) del avalúo sentado del inmueble cuando el monto del prestamos solicitado sea de hasta SETENTA MIL DOLARES (USD \$ 70,000.00) y se trate de la primera vivienda del afiliado/pensionista de vejez o jubilado. Caso contrario, el IESS

financiara hasta el ochenta por ciento (80%) del avalúo del inmueble, la diferencia, esto es el veinte por ciento (20%) restante, será financiado por el prestatario.

En cuanto al préstamo para la construcción en terreno propio,

El IESS otorgará el préstamo hipotecario en función de la capacidad de endeudamiento de los sujetos de crédito, del valor del avalúo actualizado del terreno de propiedad del afiliado y/o pensionista de vejez o jubilado y del presupuesto estimado de la obra. En conjunto el avalúo y presupuesto de la obra no podrán ser inferiores a DIEZ MIL DOLARES (USD 10,000.00).

El financiamiento se realizará entre el 80% y 100%, el pazo máximo tanto para la vivienda terminada como para la construcción de vivienda es de 25 años, mientras que los préstamos hipotecarios para la ampliación o remodelación de vivienda no pueden superar el 50% del valor del avalúo del inmueble, el valor mínimo de éste debe ser de USD 10.000 y el plazo de concesión del préstamo será de hasta 15 años.

3.1.4. IESS: Colocación de préstamos hipotecarios entre Julio 2008 - Septiembre 2010

El IESS reingresó a la oferta de préstamos hipotecarios con fuerza en el 2008, según Ramiro González, Presidente del Consejo Directorio del IESS, esto generaría empleo en el sector de la construcción. Se identificó que entre julio y diciembre del 2008 se colocó USD 25,297,180.60 millones en 1,112 operaciones con un promedio de USD 22,749.26 por préstamo, es decir no se logró entregar lo estimado: USD 250 millones (El Universo, 9 de junio de 2008), por lo cual a principios del 2009 el IESS abrió sus oficinas frente al edificio “Benalcázar Mil” para servicio al cliente, precalificación, registro en notarías, una oficina del Municipio de Quito para inscribir las escrituras y otra de la empresa TATA Consultancy Services²⁸, encargada de la gestión operativa del proceso.

A febrero del 2009 se estableció un proyecto de reforma a la Ley de Seguridad Social, en el que se estipulaba el traspaso de hipotecas desde el sistema financiero hacia el IESS, con el objetivo de generar a través de la compra de cartera de crédito de vivienda una mayor actividad del sector hipotecario y de esta forma estimular la demanda de vivienda creando así mayores oportunidades de empleo y por otro lado lograr una mejor rentabilidad de las inversiones del IESS, con ello se lograba beneficiar a los afiliados y afiliadas, jubilados y jubiladas.

El Instituto tenía la potestad de discriminar qué deudas le convenía recomprar, más adelante se expone lo referente a la compra de cartera hipotecaria por parte del IESS.

Entre Junio de 2008 y Septiembre de 2010 el IESS entregó USD 756 millones; véase *cuadro No. 6*; con un total de 23.638 operaciones, la tasa promedio ponderada se colocó en 9,35%, más baja que la tasa de interés referencial promedio para la vivienda 10,99% del sector financiero privado. Los mayores beneficiarios los préstamos concedidos por el Instituto fueron los afiliados activos con un

²⁸ “El Instituto debe pagar a TATA \$119,90 por el servicio de calificación-concesión de cada uno de los créditos y \$70,57 por la administración de cada crédito.” (Diario El Hoy, 28 de abril de 2008).

total de USD 696 millones recibidos, seguidos de los cesantes con USD 42 millones, y finalmente los jubilados y pensionistas con un total de USD 18.2 millones Y USD 182.8 mil respectivamente.

Cuadro No. 6
Volumen de Cartera Hipotecarios del IESS, por estado de afiliado
Periodo Julio 2008 – Septiembre 2010 (En dólares)

Total Desembolsos				
Afiliado	2008 (Jul.-Dic.)	2009	2010 (Ene-Sep.)	Total
Activo	23,104,992.81	300,754,272.86	372,455,949.48	696,315,215.15
Cesante	1,587,359.62	19,573,544.98	20,922,958.65	42,083,863.25
Jubilado	597,153.14	7,785,062.22	9,823,440.41	18,205,655.77
Pensionista	7,675.03	144,000.73	31,168.66	182,844.42
Estado Afiliado	25,297,180.60	328,256,880.79	403,233,517.20	756,787,578.59
Número de Operaciones (# Desembolsos)				
Afiliado	2008 (Jul.-Dic.)	2009	2010 (Ene - Sep.)	Total
Activo	1,004	9,751	10,755	21,510
Cesante	71	628	699	1,398
Jubilado	36	326	362	724
Pensionista	1	2	3	6
Estado Afiliado	1,112	10,707	11,819	23,638

Fuente: (Departamento de Gerencia de Operaciones – BIESS; 2012a)

Elaboración: Carolina Carrillo

El nuevo reglamento de préstamos hipotecarios potencializó el otorgamiento de los mismos, el cuadro anterior expresa que en el año 2008 se entregaron USD 25 millones de dólares y para el 2009 esta cifra creció en un 1197%, a esto se le suma que el IESS ya había empezado su campaña de oferta de créditos de vivienda, mismos que se hacían cada vez más atractivos para los afiliados pues presentaban ciertas características flexibles.

Los 5 primeros meses del 2009 fueron bajos en cuanto a colocación de créditos, debido a que se presentaron varios problemas, entre ellos según TATA, empresa encargada de brindar apoyo en la estructuración de hipotecas y avalúos al Instituto, la demora en la elaboración de escrituras en las notarías y el Registro de la Propiedad, por lo cual los trámites demoraban más de lo esperado (El Universo, 6 de agosto de 2008), a mediados del 2009 según manifestó Ramiro González, presidente del Consejo Directivo del IESS se aplicaron correctivos mediante conversaciones con notarios y registradores del país, es así que para junio del mismo año los créditos hipotecarios empezaron a dinamizarse.

En el *cuadro No. 7* se visualiza como el IESS supera ampliamente a las 7 primeras instituciones líderes en colocación de créditos de vivienda del Sistema Financiero, en el caso del Banco Pichincha que por varios años ha sido el primer colocador de este tipo de préstamos, con la llegada del IESS pasó a ocupar el segundo lugar, pues el Instituto durante el periodo julio 2008 – septiembre 2010 entregó USD. 756 millones, es decir 83% más que el Banco Pichincha que durante el mismo periodo colocó USD. 412 millones en 10.000 operaciones, que, con respecto a las 23.638 operaciones del IESS estas representan el 42%, viéndose despuntadas en 136%. Por su parte, la Mutualista Pichincha que también tiene un importante actuar dentro del financiamiento de vivienda en el Ecuador y que por lo

mismo inició con un proceso de crecimiento del área inmobiliaria orientado a atender el segmento de “Vivienda Social” durante esta época pasó a ocupar el tercer lugar de entrega de préstamos hipotecarios siendo superada por el IESS en 247% en cuanto a montos concedidos, y en 191% con respecto a las operaciones realizadas.

Cuadro No. 7
Préstamos Hipotecarios: Montos concedidos y No. Operaciones del IESS Vs. Montos concedidos y
No. Operaciones de las Principales Instituciones del Sistema Financiero
Periodo Julio 2008 – Septiembre 2010

Institución	Desembolsos (En dólares)					
	2008 (Jul. - Dic.)	2009	2010 (Ene - Sep.)	Total	Inst. Vs. IESS	Variación
IESS	25,297,180.60	328,256,880.80	403,233,517.20	756,787,578.60	--	--
Pichincha	117,453,134.00	166,221,906.30	128,781,351.00	412,456,391.30	55%	83%
Mutualista Pichincha	65,655,865.08	83,479,238.39	69,191,500.00	218,326,603.50	29%	247%
Pacífico	38,706,697.93	27,678,637.77	63,811,405.00	130,196,740.70	17%	481%
Guayaquil	33,848,275.85	44,164,648.34	37,540,850.00	115,553,774.20	15%	555%
Internacional	37,208,949.15	36,949,624.76	25,299,935.00	99,458,508.91	13%	661%
Bolivariano	15,553,400.57	26,776,483.37	19,424,563.00	61,754,446.94	8%	1125%
Produbanco	13,248,760.63	27,345,226.11	17,557,027.00	58,151,013.74	8%	1201%
Institución	No. de Operaciones					
	2008 (Jul. - Dic.)	2009	2010 (Ene - Sep.)	Total	Inst. Vs. IESS	Variación
IESS	1,112	10,707	11,819	23,638	--	--
Pichincha	4,084	3,132	2,784	10,000	42%	136%
Mutualista Pichincha	2,383	3,158	2,580	8,121	34%	191%
Pacífico	881	616	1,561	3,058	13%	673%
Guayaquil	960	1,205	925	3,090	13%	665%
Internacional	808	801	554	2,163	9%	993%
Bolivariano	300	533	279	1,112	5%	2026%
Produbanco	254	540	306	1,100	5%	2049%

Fuente: (Departamento de Gerencia de Operaciones–BIESS; 2012a) / (Dirección Nacional de Estudios-Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012c)

Elaboración: Carolina Carrillo

*Información tomada de las 7 primeras instituciones del Sistema Financiero generadoras de préstamos hipotecarios en el país.

Es importante señalar que la información concerniente al No. de operaciones es significativa debido a que se requiere de un gran trabajo legal y operativo, sea cual fuere el monto del crédito, por lo tanto se puede señalar que durante el periodo Julio 2008 – Sep. 2010 el IESS se ha desempeñado eficientemente pues manejó 23,638 operaciones equivalentes a las operaciones conjuntas del Banco Pichincha (10,000 operaciones) y Mutualista Pichincha (8,121 operaciones).

El IESS en su reingreso a la oferta de créditos de vivienda logró establecerse como el principal participante del total colocado por 11 instituciones del Sistema Financiero tanto en montos concedidos, llegando a entregar el 39%, como en número de operaciones, colocando el 43%, superando así ampliamente a instituciones que por varios años ocuparon las primeras posiciones, es el caso de Banco Pichincha que durante el mismo periodo participó en 21% del total entregado en montos concedidos y Mutualista Pichincha que otorgó tan solo el 11% del total de montos; véase cuadro No. 8.

Cuadro No. 8
Principales Instituciones generadoras de Préstamos Hipotecarios en el Ecuador
Periodo Julio 2008 – Septiembre 2010

Instituciones	Montos concedidos (En dólares)	No. de Operaciones	Participación (montos concedidos)	Participación (No. de operaciones)
IESS	756,787,578.59	23,638	39%	43%
Pichincha	412,456,391.34	10,000	21%	18%
Mutualista Pichincha	218,326,603.47	8,121	11%	15%
Pacífico	130,196,740.70	3,058	7%	6%
Guayaquil	115,553,774.19	3,090	6%	6%
Internacional	99,458,508.91	2,163	5%	4%
Bolivariano	61,754,446.94	1,112	3%	2%
Produbanco	58,151,013.74	1,100	3%	2%
Proamérica	65,529,740.69	1,697.00	3%	3%
General Rumiñahui	41,473,292.32	959.00	2%	2%
CTH	1,315,571.00	51	0%	0%
Total	1,961,003,661.89	54,989.00	100%	100%

Fuente: (Departamento de Gerencia de Operaciones–BIESS; 2012a) / (Dirección Nacional de Estudios-Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012c)

Elaboración: Carolina Carrillo

*Información tomada de las 10 primeras instituciones del Sistema Financiero generadoras de préstamos hipotecarios en el país y la CTH.

Para el año 2008, el 97% de la cartera de vivienda era generada por el sistema financiero (en su gran mayoría banca privada), pero para el 2009 se dio un cambio, la composición era 62% sistema financiero y 38% el IESS; véase cuadro No. 9, en este mismo año mientras la banca endurecía sus políticas de crédito por la crisis financiera internacional, explicada con mayor detalle en el capítulo anterior, el IESS ganó terreno debido a la función contracíclica de sus créditos, lo cual permitió que se consolide rápidamente dentro del mercado y para el año siguiente la participación de éste subió al 45%, es decir, había un nuevo jugador en el mercado con bastante liquidez. El IESS llegó a posicionarse como la principal institución generadora de préstamos hipotecarios en la segunda mitad del 2009.

Cuadro No. 9
Cartera de Vivienda colocada a nivel nacional
Periodo 2008 – Septiembre 2010 (En dólares)

Año	Total SFN	IESS	Total SFN + IESS	Participación Total	
				IESS	SFN
2008	780,629,446.68	25,297,180.60	805,926,627.28	3%	97%
2009	538,058,084.25	328,256,880.79	866,314,965.04	38%	62%
Ene. - Sept. 2010	496,935,549.00	403,233,517.20	900,169,066.20	45%	55%
Total	1,815,623,079.93	756,787,578.59	2,572,410,658.52	29%	71%

Fuente: (Departamento de Gerencia de Operaciones–BIESS; 2012a) / (Dirección Nacional de Estudios-Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012b)

Elaboración: Carolina Carrillo

*Información correspondiente a todo el Sistema Financiero, incluida la CTH

Con los créditos del IESS existen dos beneficiarios directos, en primera instancia el afiliado o jubilado, que son quienes reciben los recursos para financiar su vivienda, y por otro lado el sector de la construcción, pues con los recursos invertidos se emprenden varios proyectos inmobiliarios. Al

realizar un análisis del *cuadro No. 9* se visualiza que el sector de la construcción recibió en promedio 29% de recursos monetarios, provenientes del IESS, para la edificación de viviendas a más de lo recibido por concepto de los créditos de vivienda entregados por todo el Sistema Financiero.

Las cifras presentadas hasta el momento demuestran que el IESS se ha desempeñado eficientemente y su gestión no es comparable con ninguna otra institución del Sistema Financiero, inclusive ni con el Banco Pichincha o con la Mutualista Pichincha que por varios años se situaron como las primeras instituciones generadoras de créditos de vivienda en el país. Como se observa el *cuadro No.10* y contrastando los resultados con el *cuadro No 9*, se evidencia que el IESS sobresalió tanto en montos concedidos como en No. de operaciones realizadas, pues en el 2009 entregó USD. 328 millones en 10,707 operaciones, en tanto que el total del Sistema Financiero entregó USD 538 millones en 16,810 operaciones, es decir que el IESS por si solo concedió el 39% del total de operaciones y el 38% en desembolsos, más de la mitad de lo que colocó todo el Sistema Financiero.

Cuadro No. 10
Préstamos Hipotecarios: No. de operaciones a nivel nacional
Periodo 2008 – Septiembre 2010

Año	Total SFN	IESS	Total SFN + IESS	Participación Total	
				IESS	SFN
2008	25,284	1,112	26,396	4%	96%
2009	16,810	10,707	27,517	39%	61%
Ene. - Sept. 2010	14,615	11,819	26,434	45%	55%
Total	56,709	23,638	80,347	29%	71%

Fuente: (Departamento de Gerencia de Operaciones–BIESS; 2012a) / (Dirección Nacional de Estudios-Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012b)

Elaboración: Carolina Carrillo

*Información correspondiente a todo el Sistema Financiero, incluida la CTH

Para el 2010, sucedió algo similar aunque la participación del IESS fue claramente ascendente, la entidad colocó 11,819 operaciones en 9 meses, cerca de 1,313 operaciones por mes, mismas que al cotejar con los principales oferentes de crédito de vivienda como el Banco Pichincha que colocó un promedio de 309 operaciones mensuales, la Mutualista Pichincha 287 y Banco Pacifico 173 operaciones, sin duda demuestran una vez más la eficiencia con la que ha trabajado el IESS en este aspecto, sin embargo es preciso decir que este no ha estado libre de fallas.

En virtud de que para adquirir un bien inmueble se espera en la mayoría de los procesos: plazos largos y bajas tasas de interés, es cabal mencionar el tema de las tasas de interés del IESS que han sido 2 o 3 puntos más bajas que las del sistema financiero, y el tema de los plazos que han sido de hasta 25 años, aspectos que volvían más atractivos a los préstamos hipotecarios. Para la banca privada era difícil otorgar créditos a muy largos plazos pues su fondeo era a corto plazo y sus inversiones a 90 días, registrando como máximo plazo 8 años en el mejor de los casos, empero la situación cambio y la banca privada empezó a relajar las condiciones de los créditos a mediados de mayo 2009 a raíz de que el Instituto comprara la cartera de vivienda de ciertas IFIS que se explica en mayor detalle más adelante. Para septiembre del 2010 según el Banco Central del Ecuador la tasa activa efectiva referencial para el segmento de vivienda se situó en 10.64% mientras que la tasa promedio del IESS según informes de la institución se situó en 9.2%.

El IESS casi inmediatamente a su reingreso estableció un interés del 9,8% para créditos de cinco años plazo y del 13,55% para préstamos de hasta 25 años, especialmente en este último segmento se visualizó una traba pues según afirma Marco Gavidia, afiliado del IESS que optó por obtener un préstamo hipotecario a 18 años “Yo hubiese querido sacar un préstamo por lo menos a 25 años, pero en realidad los intereses no nos convienen” (Diario hoy 7 de mayo de 2008), tal es así que durante julio de 2008 se colocaron 1.4 millones de dólares en 59 operaciones, mismas que fueron evolucionando a medida que el Consejo Directivo del Seguro Social decidió bajar las tasas de interés, con el objetivo no solo de beneficiar las deudas a largo plazo sino también a todos los segmentos, inclusive favoreciendo a las personas que ya habían optado por un hipotecario. Así mismo, para Julio 2010 la tasa de interés promedio se situó en 9.1% y es aquí precisamente donde se evidencia una recuperación del IESS que entregó 54.7 millones de dólares en 1,585 operaciones, convirtiendo al tema de tasas de interés en un punto a favor del Instituto, en el sentido de que ha ayudado en la colocación de mayor cantidad de préstamos hipotecarios.

Otro de los puntos importantes es el tema de la morosidad en cartera de vivienda, si bien es cierto siempre este indicador para este segmento ha sido relativamente bajo pues tener una casa, en la mayoría de los casos, se ha constituido en un sueño y las personas ven como una prioridad pagar su casita. De acuerdo con el IESS, esta institución presentaba un índice de morosidad en cartera de vivienda de 0.7% a mayo de 2010. Entre los mecanismos que contribuyen a que la morosidad sea baja está que el IESS conoce de antemano el sueldo real de los solicitantes, además los pagos de las cuotas de los préstamos hipotecarios se los realiza a través de descuento directo en roles de pago. Si por eventualidades el usuario llega a perder el empleo, el crédito se respaldada con las aportaciones del afiliado, fondos de reserva y cesantía, finalmente, sólo el IESS tiene la posibilidad de cobro por la vía coactiva, que es mucho más rápida y eficaz que las cobranzas por la vía judicial. En el *cuadro No. 11* se observa el reporte por mora en cartera hipotecaria del IESS.

Cuadro No. 11
IESS: Reporte por mora en cartera hipotecaria
(En miles de dólares)

2009											
Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
		208	210	210	372	697	696	698	2,412	2,891	3,502
2010											
Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre		
4,432		9,209	11,388	14,818	16,473	20,343	24,527	27,000	30,975		

Fuente: (Departamento de Gerencia de Operaciones–BIESS; 2012b)

Elaboración: Carolina Carrillo

3.1.5. Operaciones de descuento y compra de cartera del IESS a las IFIS

Para empezar este análisis, que también es imprescindible abordar dentro de la investigación, es pertinente explicar que al hablar de una operación de descuento nos referimos a las operaciones mediante las cuales el IESS compraba la cartera hipotecaria a la IFI provenientes de afiliados al Seguro Social al 100% de su valor vigente a la fecha de la negociación y recibía los respectivos pagares o contratos de mutuo, las garantías hipotecarias y pólizas de seguro debidamente endosados o cedidos a favor del IESS.

Basándonos en el ***Reglamento para las operaciones de descuento de títulos hipotecarios que ejecute el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social***, resolución No. 292 se establece lo siguiente:

El Instituto empezó con esta política crediticia a partir de septiembre del 2004 y consistía básicamente en que la IFI estudiaba, evaluaba, aprobaba, concedía y desembolsaba el crédito hipotecario, el mismo que se consideraba operación descontable²⁹ para que luego el IESS considere la compra de esa cartera siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

- Primera hipoteca sobre el inmueble objeto de la garantía.
- Plazo máximo de trescientos (300) meses (25 años).
- Monto mínimo del crédito hipotecario, equivalente al avalúo de realización igual o superior a DIEZ MIL DÓLARES (USD. 10.000,00), a la fecha de la transferencia.
- Relación de deuda actual respecto al avalúo del bien hipotecado de hasta el ochenta por ciento (80%).
- Relación de cuota respecto del ingreso familiar de hasta el cuarenta por ciento (40%) al momento de la originación del crédito.
- El crédito hipotecario debe expresarse en dólares de los Estados Unidos de América.
- Los deudores deben contar con seguro de desgravamen y la propiedad con seguro de incendio y líneas aliadas.
- El crédito hipotecario no debe encontrarse vencido al momento de la transferencia al Instituto.
- Tener calificación de “A” en la Central de Riesgos y pasar el sistema de evaluación crediticia del IESS.

Los sujetos de crédito son los afiliados al Seguro General Obligatorio del IESS, que tengan acreditadas treinta y seis (36) imposiciones mensuales o más, de las cuales no menos de doce (12) correspondan a los meses inmediatamente anteriores a la fecha de precalificación del crédito otorgado por el IESS; y, que además cumplan con los requisitos establecidos en el reglamento.

La tasa de interés aplicada a las operaciones de descuento de títulos hipotecarios, estaba en función de la tasa de interés activa efectiva referencial para el segmento de vivienda, calculada por el Banco Central del Ecuador, vigente a la fecha de la concesión del crédito hipotecario, la misma que se reajustaba semestralmente. La escala de función es la siguiente:

- Para plazo de hasta cinco (5) años: el setenta y cinco por ciento (75%) de de la tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador del segmento de vivienda.
- Para plazo de hasta diez (10) años: el ochenta por ciento (80%) de de la tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador del segmento de vivienda.
- Para plazo de hasta quince (15) años: el ochenta y cinco por ciento (85%) de de la tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador del segmento de vivienda.
- Para plazo de hasta veinte (20) años: el noventa y cinco por ciento (95%) de de la tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador del segmento de vivienda.

²⁹ Son los créditos hipotecarios concedidos por las Instituciones financieras a los beneficiarios del Seguro Social Obligatorio, previamente calificados por el IESS.

- Para plazo de hasta veinte y cinco (25) años: el cien por ciento (100%) de de la tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador del segmento de vivienda.

En ningún caso los intereses aplicados a las operaciones de descuento de títulos hipotecarios, originados por las instituciones autorizadas por la ley y descontados por el IESS, debían ser inferiores a la tasa actuarial definida por la Ley de Seguridad Social, ni superior a la tasa efectiva máxima permitida para el segmento de vivienda. En cuanto a los gastos por originación y administración el IESS pagaba a la institución financiera (IFI) una comisión por la originación de las operaciones descontables y también reconocía a la IFI una comisión por los servicios de administración y custodia, si contaba con esta prestación por supuesto.

En el reglamento también se establece que si el IESS compraba a la IFIS la cartera hipotecaria que provenga de afiliados al Seguro Social, cuyas operaciones crediticias hubiesen sido generadas al menos con dos (2) meses de anterioridad a la fecha de descuento, en ese caso no se debía reconocer comisiones por la originación de la cartera descontada y además tenía el recurso de sustitución de cartera en caso de que esta presente problemas, sin embargo si el IESS compraba la cartera hipotecaria de las instituciones del sistema financiero de deudores que sean afiliados al IESS y cuyas operaciones hayan sido generadas al menos doce (12) meses antes de la fecha de celebración del respectivo contrato, el IESS no contaba con el recurso de sustitución de cartera y debía pagar a la IFI las comisiones antes mencionadas. El IESS desde septiembre de 2004 hasta agosto de 2007 compró cartera con garantía hipotecaria originada en las entidades financieras que conformaban el convenio marco por un valor de USD 17'308.785 millones, con lo cual se beneficio a 881 afiliados, que adquirieron vivienda propia con el préstamo hipotecario. (El Mercurio, 13 de Septiembre de 2009)

El IESS, en primera instancia, realizaba la compra de cartera de 3 instituciones: Mutualista Pichincha, Mutualista Benalcázar, y en la ciudad de Guayaquil con la Financiera Consulcrédito, en el *cuadro No. 12* se presenta la compra de cartera hipotecaria del IESS a las IFI entre septiembre 2004 y marzo 2008, donde claramente se observa que la Mutualista Pichincha fue la institución que vendió más en cartera hipotecaria al IESS. En total durante este periodo el Instituto compró USD 18,151,460 millones.

Cuadro No. 12
Compra de cartera hipotecaria por parte del IESS a las IFI
Periodo septiembre 2004 - marzo 2008 (En dólares)

Año/Institución	Mutualista Benalcázar	Mutualista Pichincha	Consulcrédito	Total
Septiembre-2004	249,500	3,922,767	-	4,172,267
2005	836,669	5,516,126	377,863	6,730,659
2006	130,713	2,501,097	385,044	3,016,855
2007	138,976	2,075,978	1,904,879	4,119,834
Marzo-2008	81,898	29,947	-	111,845
Total	1,437,756	14,045,915	2,667,786	18,151,460

Fuente (Departamento de Gerencia de Operaciones–BIESS; 2012c) / Padilla, León (2011) Impacto de los créditos para la construcción en el sector inmobiliario del Ecuador (2003-2008). (Disertación de Grado), Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Quito.

Elaboración: León Padilla.

El proceso de descuento de cartera con garantía hipotecaria se realizaba con la finalidad de destinar los recursos de las inversiones privativas³⁰ a la adquisición de cartera de crédito para vivienda destinada al afiliado del seguro obligatorio, cumpliendo así con los parámetros de rentabilidad y seguridad que se determinan en la Ley de Seguridad Social, en cuanto a créditos hipotecarios. A pesar de los intentos por facilitar el acceso a vivienda por parte del IESS, las instituciones privadas no flexibilizaban sus condiciones de crédito, por lo que el IESS en el 2009 buscó ampliar sus convenios con las instituciones financieras para la compra de cartera hipotecaria.

Con el propósito de reactivar el sector de la construcción, considerando que genera gran cantidad de empleo, Ramiro González manifestó que el IESS se comprometió a inyectar 400 millones de dólares a la banca privada, y el rendimiento que aspiraba obtener por la hipoteca comprada era del 9.50%, pues el costo por la transferencia de la hipoteca será del 0.75 por el saldo de los créditos. (El Mercurio, 11 de marzo de 2009).

Así, el 22 de mayo del 2009 el IESS firmó el convenio con una de las instituciones más grandes del Sistema financiero, el Banco Pichincha, para la compra de cartera hipotecaria y adquirió alrededor de 35 millones de dólares. La aspiración del IESS era de inyectar esos 400 millones de dólares, sin embargo no lo logró, según Ramiro González, en la entrevista realizada el 14 de octubre de 2011 en el programa “Pulso Político” dirigido por Carlos Rabascall, afirmó que el fracaso se debe a que la banca estuvo muy conservadora en el tema de las inversiones y que tan solo se logró colocar cerca de 125 millones. En el *cuadro No.13* se destacan las compras de cartera realizadas a Banco Pichincha (USD. 34,859,002), Mutualista Pichincha (USD. 33,039,699) y Banco Pacífico (USD. 25,362,943).

Cuadro No. 13
Compra de cartera hipotecaria por parte del IESS a las IFI
Periodo 2009 – Julio 2010 (En dólares)

Institución	2009	Julio-2010	Total
Coop. Cámara de Comercio	348,343.00	-	348,343.00
Banco Pichincha	34,859,002.00	-	34,859,002.00
Banco del Pacífico	25,362,943.00	-	25,362,943.00
Mutualista Pichincha	22,602,397.00	10,437,302.00	33,039,699.00
Banco General Rumiñahui	10,596,610.00	-	10,596,610.00
Banco Proamérica	14,693,041.00	-	14,693,041.00
Banco de Loja	5,578,843.00	-	5,578,843.00
Banco Internacional	5,166,839.00	-	5,166,839.00
Mutualista del Azuay	4,676,466.00	-	4,676,466.00
Total	123,884,484.00	10,437,302.00	134,321,786.00

Fuente (Departamento de Gerencia de Operaciones–BIESS; 2012c) / Padilla, León (2011) Impacto de los créditos para la construcción en el sector inmobiliario del Ecuador (2003-2008). (Disertación de Grado), Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Quito.

Elaboración: León Padilla.

³⁰ Son inversiones privativas del IESS los préstamos hipotecarios y quirografarios a sus afiliados, las colocaciones financieras de las Cuentas de Menores Beneficiarios del IESS, los recursos asignados al servicio público del Monte de Piedad, las operaciones de descuento de títulos hipotecarios cuando se trate de operaciones con los afiliados del IESS, y la adquisición, conservación y enajenación de bienes raíces, con recursos de los fondos de pensiones, para fines de capitalización de las reservas técnicas del régimen de jubilación por solidaridad intergeneracional creado en el Libro Segundo de esta Ley.

En definitiva, el IESS desde su reincorporación al otorgamiento de préstamos hipotecarios en el 2008 ha reflejado que su desempeño ha sido básicamente un proceso que ha mostrado resultados favorables desde todas las perspectivas, pues esta institución corregía errores a tiempo y aun así no quedaba satisfecha buscaba mejorar el servicio en beneficio de los asegurados. Al comparar al IESS con las instituciones del Sistema Financiero, queda por sentado que poco a poco se colocó como la principal institución generadora de créditos de vivienda, aprovechando que la banca privada se mostró más conservadora en este aspecto. Por otra parte, a través de las operaciones de descuento impulsó a la concesión de créditos por parte del Sistema Financiero, destacando en este sentido que las mayores compras de cartera hipotecaria se realizaron en primer lugar a la Mutualista Pichincha seguido del Banco Pichincha y Banco Pacífico.

Sin embargo, no son solo las cifras las que reflejan este trabajo próspero del IESS sino también la gran demanda que se volcó a esta institución. Aun el camino de los préstamos hipotecarios no queda ahí, en virtud de canalizar los fondos previsionales públicos y sus inversiones hacia el desarrollo productivo del país, a través de una institución de propiedad del IESS, se creó el BIESS también llamado Banco del Afiliado, mismo que constituyó una expectativa de diferentes sectores sociales que esperaban esto no menos de 30 años y que finalmente su clamor se vio plasmado en la Constitución 2008 de Montecristi.

3.2. Creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS)

La Constitución de la República del Ecuador 2008 en su artículo 372, establece:

[..] Los fondos previsionales públicos y sus inversiones se canalizarán a través de una institución financiera de propiedad del **Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**; su gestión se sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente.

Es por esta razón que el 11 de mayo de 2009, en el Suplemento de Registro Oficial No. 587 se aprobó la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, como una institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera, con finalidad social, de servicio público y con personería jurídica propia. EL BIESS inició sus operaciones el 18 de Octubre de 2010 y su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano.

La creación de esta entidad se debe a que era menester canalizar el ahorro nacional de los asegurados hacia el desarrollo productivo, a fin de potenciar el dinamismo económico del país, ante la escasa profundización del Mercado de Valores Nacional, por lo que resultaba indispensable contar con una institución que apoye, a través de inversiones estructuradas, proyectos de inversión en los sectores productivos.

Según la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, título I, art.2 establece en cuanto al objeto social:

El objeto social del Banco será la prestación de servicios financieros bajo criterios de banca de inversión, para la administración de los fondos previsionales públicos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS; y, la prestación de servicios financieros, para atender los requerimientos de sus afiliados activos y jubilados.

El objetivo principal del BIESS es convertirse en la Institución Financiera más grande del país que apoye equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado.

Acorde a la Ley del BIESS, sus funciones más preponderantes son, entre otras: brindar los distintos servicios financieros como: créditos hipotecarios, prendarios y quirografarios, así como también, operaciones de redescuento de cartera hipotecaria de instituciones financieras y otros servicios financieros a favor de los afiliados y jubilados del IESS, mediante operaciones directas o a través del sistema financiero nacional. Otras funciones del Banco son las inversiones, que se encaminarán a través de los instrumentos que ofrece el mercado de valores para el financiamiento a largo plazo de proyectos públicos y privados, productivos y de infraestructura que generen rentabilidad financiera, valor agregado y nuevas fuentes de empleo, así como también inversiones en títulos de renta fija o variable a través del mercado primario y secundario.

Por otra parte, mediante Decreto Ejecutivo No. 1776, publicado en Registro Oficial No. 370 del 11 de julio de 2008, se nombró al Econ. Ramiro González Jaramillo como Representante Principal de la Función Ejecutiva en el Consejo Directivo del IESS, y por ende como Presidente del Directorio del Banco, según disposición del artículo 8, literal a) de la Ley del Banco del IESS, que así lo establece.

3.2.1. Misión y visión

3.2.1.1. Misión

Administrar, de manera eficiente, los recursos previsionales de los asegurados generando operaciones financieras con retorno social y económico adecuado, que contribuyan a impulsar la producción, creen valor agregado y garanticen nuevas fuentes de empleo.

3.2.1.2. Visión

Ser la institución Financiera Pública reconocida por la excelencia en la generación de rendimientos y servicios financieros para beneficio de los asegurados del IESS, la integridad de su gente y su contribución al desarrollo nacional.

3.2.2. Tipo de préstamos hipotecarios

El BIESS ofrece préstamos hipotecarios para la adquisición de bienes inmuebles, como unidades de vivienda, construcción, remodelación, ampliación y/o mejoramiento de las mismas, compra de terrenos, adquisición de oficinas, locales comerciales o consultorios; así como también sustitución de créditos hipotecarios para viviendas otorgadas por otras instituciones financieras del país. Este tipo de créditos aplican para afiliados y jubilados. Los productos que presenta el BIESS son:

3.2.2.1. Vivienda terminada

El préstamo hipotecario se otorga para que el afiliado o jubilado pueda acceder a la compra de una vivienda terminada que se encuentre habitable, puede ser casa o departamento individual o que forme parte de un conjunto habitacional o edificio, las viviendas pueden ser nuevas o usadas.

El financiamiento será de hasta el 100% del monto del bien de acuerdo al avalúo actualizado, con un tope de hasta USD. 100.000, si es superior a este valor el BIESS financiará el 80% del total del bien inmueble y la diferencia deberá ser cubierta por el solicitante. El plazo es de hasta 25 años y la edad máxima para otorgar un crédito es de 75 años³¹.

La tasa de interés que se concederá para los préstamos hipotecarios, fluctúa de acuerdo con el plazo, tomando como referencia la Tasa Activa Efectiva Referencial del Segmento de Vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador, considerando los plazos máximos de pago. La tasa se reajustará cada 180 días. El afiliado puede comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez deducidas las deudas declaradas.

En caso que la vivienda a adquirirse esté hipotecada, previa la presentación de la solicitud, el afiliado deberá tomar en cuenta la lista de entidades financieras con las cuales el BIESS ha firmado un convenio. (Ver anexo B)

3.2.2.2. Construcción de vivienda

El préstamo hipotecario se otorgará para edificación de vivienda en terreno libre, sobre o junto a construcciones ya existentes que no presenten gravamen, también para terminación de unidades en condiciones inhabitables. Se podrá financiar la construcción en bienes declarados como propiedad horizontal, siempre y cuando el inmueble que este debajo del que se pretende construir sea del peticionario.

Se financiará el 100% hasta USD 100.000; si es superior a USD 125.000, el BIESS financiará el 80% del costo total de dicho presupuesto y la diferencia deberá ser cubierta por el solicitante. El BIESS financiará sólo costos directos.

El BIESS otorga una línea de crédito de hasta doce (12) meses, que es considerado como período de gracia de capital, los intereses generados en la etapa de construcción desde el primer desembolso hasta el primer pago serán cobrados prorrateadamente en la tabla de amortización. El plazo máximo al igual que en vivienda terminada es de 25 años y la edad máxima para otorgar el crédito es de 75 años.

3.2.2.3. Remodelación y ampliación de vivienda

El crédito hipotecario se otorga para modificar la parte interna de la vivienda, sin cambios ni variaciones en la estructura principal, por ejemplo en pisos, closets, mampostería, etc. y/o realice

³¹ Esperanza de vida poblacional

aumentos de la superficie del bien inmueble que no sobrepase los 40 m². El BIESS financiará hasta el 50% del valor del avalúo de realización actualizado de la vivienda. El Préstamo está en función de la capacidad de endeudamiento de los sujetos de crédito y del valor del avalúo actualizado del inmueble, el cual debe ser de USD. 10.000 en adelante. El plazo de concesión del Préstamo será de hasta quince (15) años, en relación directa con la Esperanza de Vida Poblacional (75 años), y en el caso del Préstamo Hipotecario Solidario, el plazo se calculará en función del asegurado de mayor edad.

3.2.2.4. Adquisición de terreno

El préstamo hipotecario se otorga para adquisición de un terreno de hasta máximo 5.000 m² en zona urbana y 10.000 m² en zona rural, que esté libre de gravámenes y que presente todos los servicios básicos. La adquisición del terreno debe estar destinada, para posteriormente efectuar la construcción de su vivienda.

El BIESS financiará hasta USD. 100.000, si el valor del avalúo de realización del terreno es menor o igual a USD. 125.000, si el valor del avalúo de realización del terreno es superior a USD. 125.000, el BIESS podrá financiar el 80% del avalúo del terreno, y el plazo máximo es de 12 años.

3.2.2.5. Adquisición de terreno y construcción de vivienda

El préstamo hipotecario se otorga en este caso para adquirir un terreno para la construcción inmediata y total de su vivienda. El terreno debe tener hasta máximo 5.000 m² en zona urbana y 10.000 m² en zona rural; estar libre de gravámenes y poseer todos los servicios básicos.

El BIESS financiará hasta USD. 100.000, si el valor del avalúo de realización del terreno y el presupuesto de construcción es menor o igual a USD. 125.000, si el valor del avalúo de realización del terreno y el presupuesto de construcción es superior a USD. 125.000, el BIESS podrá financiar el 80% del total del crédito. El BIESS financiará sólo costos directos en el presupuesto presentado para la construcción y una vez desembolsado el valor del terreno, se procederá con el cobro del capital y los intereses generados, se debe tomar en cuenta, que al realizar el primer desembolso para la construcción hay un período de gracia sólo para el capital, los intereses generados serán cobrados prorrateadamente en la tabla de amortización. El plazo máximo será de hasta 25 años.

3.2.2.6. Adquisición de oficinas, locales comerciales, consultorios

Con el afán de incrementar el patrimonio de los clientes, se otorga un préstamo hipotecario para la compra de bienes inmuebles (productivos) nuevos o usados, tales como oficinas, locales comerciales y/o consultorios, los mismos que deben estar terminados al 100%.

El BIESS financiará hasta USD. 100.000, si el valor del avalúo de realización del bien inmueble es menor o igual a USD. 125.000, si el valor del avalúo de realización del terreno es superior a USD. 125.000, el BIESS podrá financiar el 80% del avalúo del bien inmueble. El plazo máximo será de hasta 12 años.

3.2.2.7. Sustitución de hipoteca

Mediante este producto se permite trasladar las obligaciones con garantía hipotecaria en cualquiera de las entidades financieras del país, reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros al BIESS.

Se aprobará la sustitución de hipoteca, siempre y cuando, el crédito original otorgado por la IFI, haya sido destinado para compra o construcción de vivienda. Existen ciertas ventajas competitivas en este punto tales como: se podrá financiar hasta la totalidad del saldo adeudado a la institución financiera, siempre que su capacidad de pago lo permita y reducción de cuota y tasa de interés. El afiliado deberá tomar en cuenta la lista de Entidades Financieras, con las cuales el BIESS ha firmado un convenio. (Ver anexo B)

En general, en todos los casos de préstamos hipotecarios la edad máxima para acceder a estos es de 75 años. El monto del préstamo está en función de la capacidad de pago de los sujetos y es calculada tomando en cuenta el promedio de los sueldos de los 6 últimos meses anteriores a la solicitud y su endeudamiento promedio mensual. El afiliado puede comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez deducidas las deudas reportadas por el Buró de Crédito y de la Central de Riesgos³² acreditados por la Superintendencia de Bancos. Al valor del préstamo se suma el financiamiento de seguros de desgravamen e incendios más los costos de legalización de escritura. Todos los gastos referentes a la otorgación del crédito corren por cuenta del solicitante y son financiados en el valor del crédito.

Si el caso es de un jubilado o pensionista, la capacidad de endeudamiento depende de la capacidad de pago tomando en cuenta su valor de jubilación como su endeudamiento promedio mensual. El jubilado o pensionista puede comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez deducidas las deudas reportadas por el Buró de Crédito y de la Central de Riesgos. Se tomará en cuenta la pensión que recibe mensualmente del IESS.

3.2.3. Condiciones aplicables al Préstamo Hipotecario

Como anteriormente se expuso los productos ofrecidos por el BIESS, ahora es pertinente expresar bajo qué condiciones los afiliados al seguro general obligatorio pueden acceder a dichos préstamos hipotecarios.

Son considerados **sujetos de crédito**: aquellos afiliados al Seguro General Obligatorio con relación de dependencia que tengan al menos 36 aportaciones mensuales, de las cuales no menos de 12 correspondan a los meses inmediatamente anteriores a la fecha de precalificación del crédito solicitado, y aquellos pensionistas de vejez o jubilados³³ del IESS.

³² Al disponer de la información el 2 de Octubre de 2012 **El Pleno de Asamblea Nacional aprobó la eliminación de la Central de Riesgos** tras la derogatoria del proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Burós de Información Crediticia. En su lugar se creó el Registro Nacional de Datos Crediticios mismo que prestará el servicio de referencias basado en el análisis de historial de cumplimiento de obligaciones de créditos de las personas. (Diario Hoy, 2 de Octubre de 2012)

³³ Personas naturales que habiendo cumplido los requisitos de tiempo de aportes y edad de retiro, perciben una pensión regular del seguro general obligatorio.

Los sujetos de crédito podrán acceder a dichos préstamos hipotecarios siempre y cuando cumplan con ciertos **requisitos**, entre los principales se encuentran:

- Obtener la clave personal proporcionada por Historia Laboral a través del portal del IESS. Solicitud de precalificación del préstamo aprobada de crédito hipotecario a través de la página Web del IESS.
- Asegurados que acrediten sesenta (36) aportaciones mensuales, de las cuales no menos de doce (12) deben ser consecutivas e inmediatas a la fecha de precalificación.
- Los jubilados deben encontrarse en goce de pensión otorgada por el Instituto.
- Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.
- Estar dentro del límite de edad requerido (75 años).
- Su empleador actual no debe pertenecer a la zafra.
- Su empleador actual no debe pertenecer al Seguro Social Campesino.
- No estar registrado como afiliado voluntario.
- No tener préstamo hipotecario vigente con el IESS o BIESS en mora.
- No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o redescuento de cartera con el IESS o BIESS.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para vivienda terminada en trámite, vivienda en trámite, remodelación y ampliación de vivienda en trámite.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para sustitución de hipoteca, adquisición de terreno, adquisición de terreno y construcción, adquisición de inmueble, vivienda terminada hipotecada.
- No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.
- No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el IESS o BIESS.
- No tener Obligaciones Vigentes como Garante o Fiador por concepto de Préstamos Hipotecarios para Voluntarios.
- No tener dividendos de préstamos con el IESS o BIESS en mora.
- Existencia de Préstamos Quirografarios vigentes con el IESS concedidos a través del Sistema Antiguo del IESS.
- Existencia de Préstamos Quirografarios vigentes con el IESS concedidos a través de Historia Laboral o con el BIESS.
- No estar registrado en la base de datos del IESS con una enfermedad degenerativa.

El BIESS financia hasta el 100% del avalúo del inmueble, cuando el monto es hasta USD. 100.000 (cuantía máxima) si es superior, se financia hasta 80% del valor del avalúo, se considera viviendas cuyos avalúos de realización sean valores iguales o superiores a USD. 10.000. El porcentaje de financiamiento es un punto a favor del Banco del IESS pues en la mayoría de instituciones financieras se financia el 70% del valor del bien.

En cuanto al **plazo del crédito**, combinado con la **tasa de interés**, son quizá las ventajas más significativas de los préstamos hipotecarios del BIESS, el plazo máximo es de hasta 25 años y se establece en relación directa con la esperanza de vida poblacional (75 años). Por otra parte el BIESS

regula las tasas de interés en relación a la Tasa Efectiva Referencial del Sector Vivienda, publicada por el Banco Central del Ecuador, cabe recalcar que la tasa siempre es más baja que la referencial.

Un factor limitante a la hora de optar por un préstamo hipotecarios, tanto en las instituciones financieras como en el IESS, era el tema de la Central de Riesgos, pues los aspirantes no debían constar con calificaciones D o E al momento de la presentación de la solicitud, para lo cual Efraín Vieira, Gerente General del BIESS, en la entrevista otorgada el 14 de octubre del 2011 al programa “Pulso Político” expresó que el asunto de la Central de Riesgos no es un tema vinculante para el otorgamiento de un crédito, indicó que se debe considerar el historial crediticio como un factor más, por lo que el BIESS hasta esa fecha había otorgado créditos a solicitantes con calificación hasta D, solo a E no se daba, sin embargo “ahora se hace un análisis más profundo de lo que dicen las cifras frías”, añadió Ramiro González.

Es importante mencionar que a finales del 2011 el BIESS ya trabajaba con los buros de crédito, para conocer la situación crediticia de los afiliados, en respuesta al anuncio del presidente Rafael Correa de eliminar la Central de Riesgos.

Los créditos hipotecarios que otorga el BIESS están garantizados con la primera hipoteca del inmueble, libre de cualquier gravamen, las propiedades adquiridas son inembargables, excepto para el pago de créditos del mismo IESS. Los afiliados y jubilados podrán en cualquier momento realizar pagos o abonos extraordinarios al capital del crédito así como la cancelación anticipada del mismo sin incurrir en alguna penalidad por estos hechos. Por otro lado, el Reglamento establece, además, la capacidad de contratar apoyo externo en personas jurídicas y especialistas para la ejecución de procesos como: calificación, instrumentación, administración y recuperación extrajudicial de las operaciones de crédito y todas aquellas actividades que se deriven de la operación crediticia, por ejemplo, el BIESS trabaja con la empresa multinacional Tata Consultancy Services, encargada de la concesión y administración de los préstamos hipotecarios

3.2.4. Colocación de préstamos hipotecarios por el BIESS entre Octubre 2010 - Diciembre 2011

Como se mencionó anteriormente, todos los servicios financieros, que en su primer momento estaban a cargo del IESS, pasaron a manos del BIESS, por lo tanto en el presente apartado se exponen los préstamos hipotecarios otorgados a partir del 18 de Octubre de 2010, fecha en que por primera vez el Banco abrió sus puertas. El BIESS empezó un nuevo camino, en cuanto a servicio a la seguridad social se refiere, para canalizar los ahorros de los asegurados y lograr con ellos un desarrollo productivo.

Durante el periodo Octubre 2010 - Diciembre 2011 el BIESS ha colocado un monto total de USD. 948,944,894 millones dentro de las diferentes clases de crédito hipotecario en un total acumulado de 27,167 operaciones.

Cuadro No. 14
BIESS – Préstamos Hipotecarios: Número de Operaciones y Montos Desembolsados por Estado del Cliente
Periodo Octubre 2010 – Julio 2012

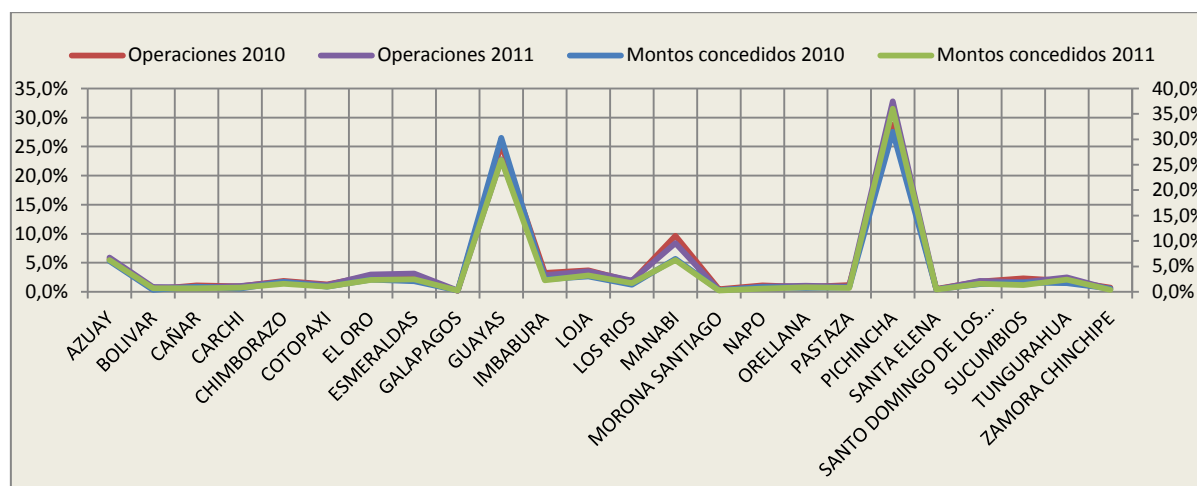
Octubre - Diciembre 2010	Activo		Cesante		Jubilado		
	Monto	No. Oper.	Monto	No. Oper.	Monto	No. Oper.	
Ampliación/Remodelación	1,953,025	114	65,412	4	188,209	13	
Construcción	22,587,504	763	568,506	18	1,057,352	41	
Sustitución Hipoteca	3,986,198	178	46,345	1	63,498	4	
Vivienda Terminada	87,526,070	2,405	4,911,241	146	1,488,270	50	
Total General	116,052,797	3,460	5,591,504	169	2,797,329	108	1
2011	Activo		Cesante		Jubilado		
	Monto	No. Oper.	Monto	No. Oper.	Monto	No. Oper.	
Ampliación/Remodelación	6,464,378	395	179,759	16	1,027,436	84	
Bienes Inmuebles	1,327,341	42	108,934	3	93,420	1	
Compra Terreno	17,109,864	915	661,595	26	347,796	25	
Compra Terreno y Construcción de Vivienda	2,674,356	144	12,643	3	-	-	
Construcción	90,411,994	2,881	2,263,094	89	1,711,253	81	
Sustitución Hipoteca	43,549,050	1,758	1,992,746	64	862,405	51	
Vivienda Hipotecada	63,766	1	-	-	-	-	
Vivienda Terminada	616,251,077	15,793	27,884,844	739	9,326,568	315	
Total General	777,851,826	21,929	33,103,615	940	13,368,877	557	
Enero - Julio 2012	Activo		Cesante		Jubilado		
	Monto	No. Oper.	Monto	No. Oper.	Monto	No. Oper.	
Ampliación/Remodelación	2,082,004	117	50,425	5	136,502	16	
Bienes Inmuebles	4,134,805	112	44,682	1	33,886	3	

En el *cuadro No. 14* se visualiza que la mayor cantidad desembolsos se realizaron para vivienda terminada (USD 747'555,634), seguido de los préstamos concedidos para construcción (USD 118'599,703) y en tercer lugar la sustitución de hipotecas con USD 50'500,242. Según opiniones de los clientes del BIESS, los servicios prestados por la institución se encontraban “más fáciles, más cómodos y ordenados” criterios otorgados en una entrevista realizada a varios usuarios el 14 de Octubre de 2011 en el programa “Pulso Político”, sin embargo también habían personas que opinaban lo contrario pues afirmaban que el trámite era un poco demorado, ya que se tardaba de 2 a 3 meses en desembolsar el dinero de los créditos. El trabajo del BIESS es una labor de trabajo continua que busca mejorar precisamente con las retroalimentaciones otorgadas por los afiliados.

A partir del 2011, el BIESS incrementó a 8 los productos ofrecidos en préstamos hipotecarios, siendo estos: adquisición de vivienda terminada, bienes inmuebles (incluyen oficinas, locales comerciales y consultorios) ampliación/remodelación, construcción, sustitución de hipoteca, compra de terreno, compra de terreno y construcción de vivienda.

En la distribución provincial; véase *gráfico No.4*; la mayor parte de los recursos económicos entregados por el BIESS se han concedido en Pichincha (35%) y Guayas (27%), seguido de lejos por Manabí y Azuay, el resto de provincias tienen una participación bastante pequeña, sin embargo según información del BIESS se está trabajando para que la proporción de generación de crédito vaya directamente relacionada con la fuerza laboral y la oferta inmobiliaria que hay en cada sector.

Gráfico No. 4
Tasa de participación - Préstamos Hipotecarios: No. de operaciones y Montos concedidos por provincias
Periodo Octubre 2010 – Diciembre 2011



Fuente: (Departamento de Estudios y Planificación – BIESS; 2012b)

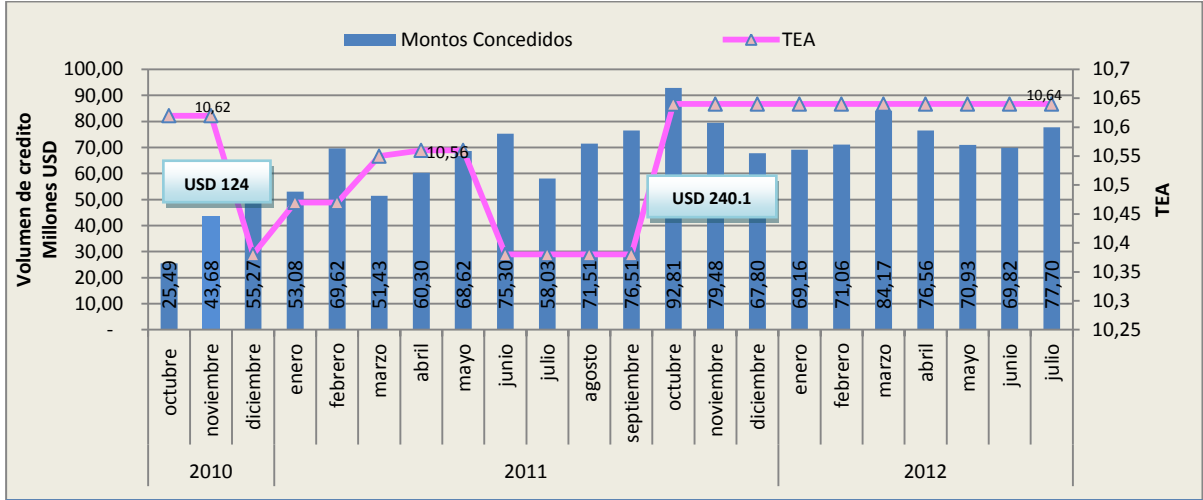
Elaboración: Carolina Carrillo

La concentración crediticia en las provincias, principalmente en Pichincha y Guayas, puede deberse a varios factores entre los cuales se establecen: 1) la mayoría de la población ecuatoriana se agrupan en las provincias de Pichincha y Guayas con un total de población de 17.80% y 25.12% respectivamente, en tanto que en Manabí y Azuay se encuentran el 14.38% conjuntamente, según datos del VII Censo de Población y VI de Vivienda - 2010 (INEC), por otro lado 2) el BIESS en una

primera etapa operaba solo en Quito, donde se sitúa la oficina principal, sin embargo luego empezó a atender al público en las demás provincias del país, y aunque no ha llegado a una cobertura total, se enfatiza que los trámites para acceder a los préstamos se pueden realizar vía internet.

En los créditos otorgados por el BIESS, se ha percibido claramente un crecimiento sostenido en la colocación, lo que indica que la demanda por parte de los afiliados sigue aumentando. Es interesante evidenciar que en la mayor parte de la serie de estudio, los montos ejecutados superan a la programación, considerando el desempeño de los tres últimos meses del año 2010, fecha en que el BIESS inicia sus operaciones, con relación al mismo período del siguiente año 2011, se observa un incremento de 93% en los montos de colocación, alcanzando un valor de USD 240.10 millones entre octubre y diciembre de 2011 (Gráfico No.5).

Gráfico No. 5
Montos concedidos en préstamos hipotecarios por el BIESS, Tasa activa referencial segmento vivienda (TEA)
Periodo Octubre 2010 – Julio 2012



Fuente: (Departamento de Estudios y Planificación – BIESS; 2012a) / (Banco Central del Ecuador; 2012)
Elaboración: Carolina Carrillo

Contrastando los montos concedidos por el Banco del IESS con la TEA (Tasa activa referencial del segmento vivienda) se observa claramente la relación inversa, es decir a mayor TEA menor monto colocado y viceversa. Los montos colocados por el BIESS tienen una tendencia irregular debido a que cada vez el monto concedido varía. En cuanto a las tasas de interés, publicadas mensualmente por el Banco Central del Ecuador, la Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento vivienda a abril de 2011 se situó en 10.56%, y las tasas de interés del BIESS a la misma fecha fueron las siguientes:

Cuadro No 15
BIESS: Tasas de interés nominal aplicable a los préstamos hipotecarios, según el plazo
Abril 2011

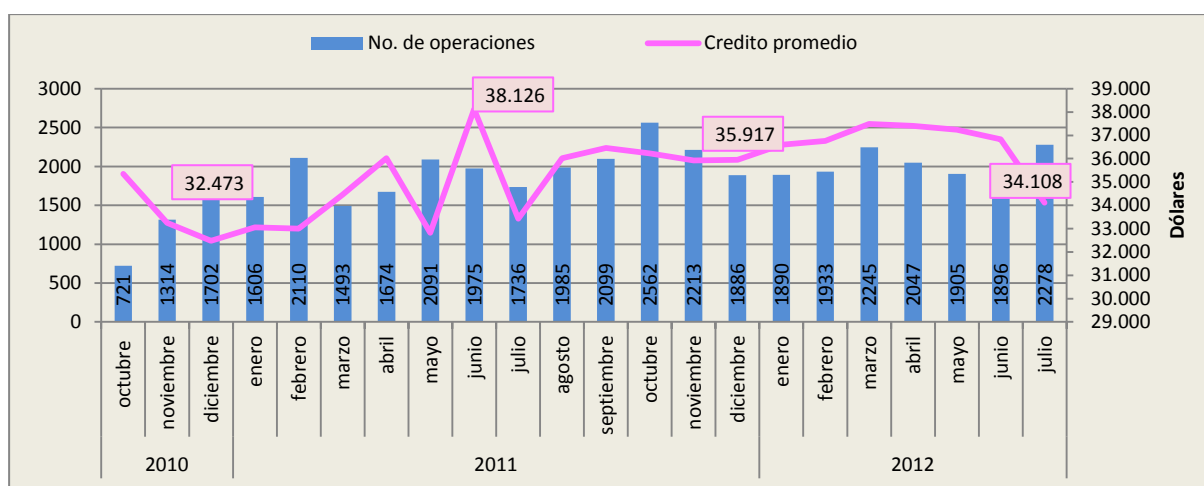
Plazo	5 años	10 años	15 años	20 años	25 años
Tasa de interés	7.90%	7.90%	8.14%	8.63%	8.63%

Fuente: (BIESS; 2011)
Elaboración: Carolina Carrillo

En promedio, la tasa de interés del BIESS es de 8,24%, mucho más baja que la TEA, por lo que al BIESS se le ha considerado un catalizador de tasas de interés. En este punto de la investigación es necesario acotar que con la entrada en operación del IESS en primer lugar y luego del BIESS se ha logrado el mayor acceso al crédito para los ecuatorianos, antes el dinero del Instituto era depositado en el Banco Central para después ser enviado al exterior, hoy por hoy ese dinero es canalizado hacia el desarrollo productivo del país. Según el Presidente Rafael Correa “las altas tasas de interés en el pasado se debían a la falta de crédito, hoy el Banco del Afiliado presta a tasas más bajas lo que obliga a competir al sector privado, y así todos nos beneficiamos.” (Diario El Hoy, 16 de enero 2011)

Así como los montos crediticios otorgados por el BIESS se han incrementado, en igual proporción lo han hecho el número de operaciones; véase *Gráfico No. 6*; durante los tres últimos meses del año 2010 se colocaron 3,737 operaciones y para el año siguiente en este mismo periodo se entregaron 6,661 operaciones, es decir 78% más que en el mismo periodo del año anterior.

Gráfico No. 6
Préstamos Hipotecarios - BIESS: No. de Operaciones y crédito promedio
Periodo Octubre 2010 – Julio 2012



Fuente: (Departamento de Estudios y Planificación – BIESS; 2012a)

Elaboración: Carolina Carrillo

En total en el año 2011 se realizaron 23,430 operaciones, el crédito promedio entregado por la institución para diciembre 2011 fue de USD 35,917 dólares, 3444 dólares más que diciembre de 2010. Al disponer de la información de los 7 primeros meses del 2012, véase *gráfico No. 7*, entre enero y julio se entregaron 14.194 préstamos hipotecarios, lo que representa el 60% de las operaciones generadas en todo el 2011, por lo cual se estima que al finalizar el año estas superen las del año precedente.

Este incremento en gran parte se debe al aumento del número de afiliados, según datos proporcionados por el IESS, al asumir el mando el Presidente Rafael Correa existían 1.400.000 afiliados, para octubre 2011 datan 2.300.00 afiliados aproximadamente, es decir, un acrecentamiento mensual de aproximadamente el 16%, en virtud de que actualmente la afiliación de los empleados al seguro social es obligatoria.

Del total de afiliados al IESS, según datos proporcionados en las oficinas del BIESS, aproximadamente 1.200.000 están precalificados para crédito hipotecario, de esas precalificaciones se han atendido a 60.000 afiliados, es decir, muy poco, sin embargo hay mucho camino por recorrer. Si todos los potenciales solicitantes de crédito hipotecario requirieran un crédito, se necesitaría alrededor de USD. 30.000 millones, esta cifra es obviamente hipotética, sin embargo hay que recordar que la colocación del crédito se hace en un activo que puede volverse líquido a través de diferentes alternativas que hay en el mercado, tales como: titularizar la cartera, venderla en el mercado de valores para volverla líquida, y prestar ese dinero en nuevos créditos, actualmente no se realiza titularización de cartera hipotecaria mas si en títulos valores.

La oferta de créditos hipotecarios del BIESS llegó a complementar la oferta del sistema financiero privado, pues el crédito promedio otorgado por el BIESS es de USD 34,835 (Octubre 2010 – Diciembre 2011), es decir se ha llegado a atender a un sector que prácticamente estaba abandonado, la clase media/clase media baja, sin embargo se debe tener en cuenta que son los sectores populares los que demandan mayor cantidad de vivienda (se refiere a viviendas con un valor de entre 20,000 y 25,000 dólares) es decir, existe aún un sector que no alcanza a ser beneficiado por los créditos del BIESS debido a que la mayoría de las personas que conforman este segmento poblacional no se encuentran afiliadas, empero este punto ya es tomado en cuenta y según informes de los directivos se están tomando cartas en el asunto para próximamente ofrecer servicios que alcancen a este grupo poblacional.

Como se indicó anteriormente, el trabajo del BIESS es complementario al realizado por el resto del sistema financiero, y al tener un promedio de crédito de cerca de USD 35,000 se podría afirmar que se especializa en el sector medio de la población, no obstante en el país existen programas de vivienda popular en los que participan el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y el BEV conjuntamente, los mismos que se ocupan de los sectores menos favorecidos.

3.2.4.1. Participación del BIESS en el Mercado Financiero de Vivienda

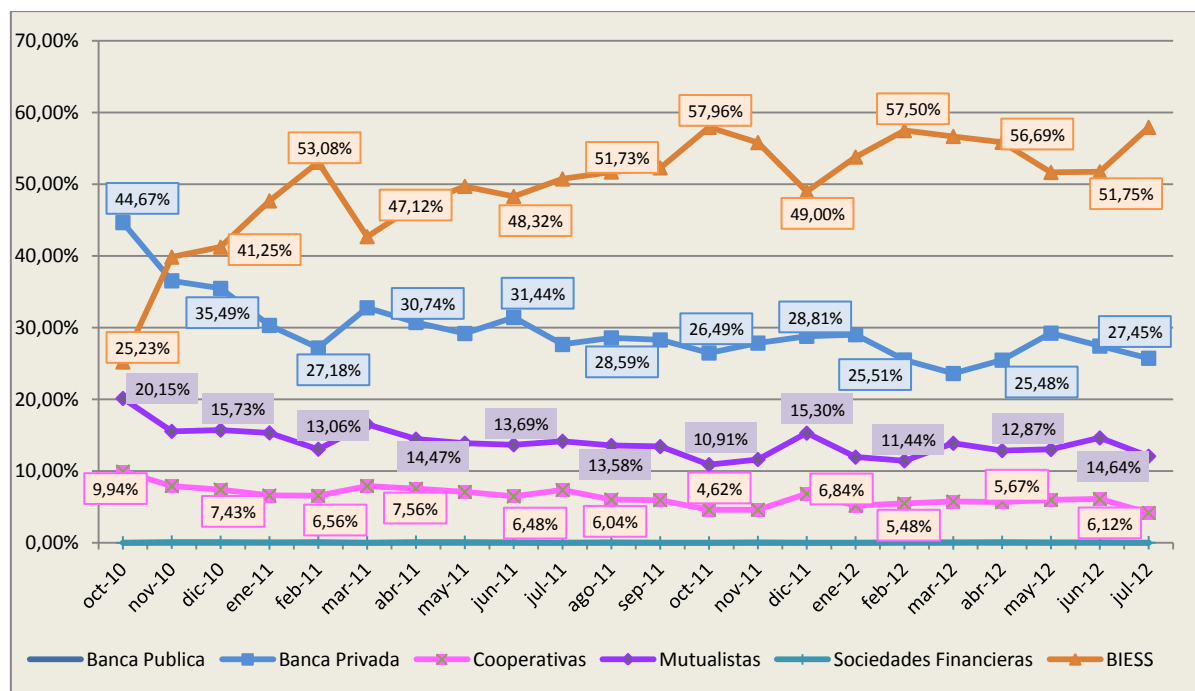
En el apartado 3.1.3 se analizó la intervención del IESS en el mercado Financiero de vivienda, quedó por sentado que poco a poco el Instituto llegó a ocupar el primer lugar de los oferentes de crédito hipotecario, siendo la primera institución que colocaba por si sola casi el 30% de las operaciones generadas por el total del Sistema Financiero.

Ahora complementando el estudio anterior, se realiza un análisis de la participación que el BIESS ha tenido desde su creación dentro del Mercado Crediticio de Vivienda, para así tener una perspectiva global de los préstamos hipotecarios otorgados tanto por el IESS en primera instancia y actualmente por el BIESS.

El Banco del IESS a diciembre de 2011; véase *Gráfico No. 7*; registró una participación del 49% en el total general del crédito de vivienda otorgado por el sistema financiero, con esta cifra, el BIESS muestra un incremento de 7.75 puntos porcentuales frente a la participación registrada el mismo mes del año 2010, y una disminución de su participación en este segmento de mercado crediticio de 6.83 puntos porcentuales respecto al mes anterior (Nov. 2011).

Gráfico No. 7

Volumen de Crédito en el Segmento Vivienda de la Institución Financiera/Total de Volumen de Crédito del Sistema Financiero en el segmento Vivienda
Periodo Octubre 2010 – Julio 2012



Fuente: (Departamento de Estudios y Planificación – BIESS; 2012a) / (Dirección Nacional de Estudios-Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012c)

Elaboración: Carolina Carrillo

*No se incluyen los créditos hipotecarios otorgados por la CTH.

En el *gráfico No. 7* se observa como el BIESS supera ampliamente a las demás instituciones del Sistema Financiero, esta entidad continuó con el trabajo que ya había iniciado en su primera fase el IESS, sin embargo con algunas mejoras, entre ellas la ampliación de los productos, que efectivamente van en beneficio de los afiliados. La tendencia de los créditos otorgados por el BIESS dejan muy por debajo a la Banca Privada, misma que por varias décadas llevaba la delantera en la colocación de este tipo de créditos, a diciembre 2011 tuvieron una participación en el total de volumen de crédito del Sistema Financiero en el segmento Vivienda del 28,81%, seguido de lejos por las Mutualistas (15,30%), Cooperativas (6,84%), Sociedades Financieras (0,01%) y Banca Pública (0,03%).

La estrategia que le ha permitido al BIESS entregar en prestamos lo que ha presupuestado, es que la tenencia de una vivienda es una necesidad del ser humano y en muchos de los casos se ha convertido en un sueño que varios sectores de la población lo ven muy lejano, empero el Banco del IESS llegó a cubrir de cierta manera ese déficit existente pues con su política crediticia muchos de los afiliados ven su sueño hecho realidad, consecuentemente esto se debe también al trabajo conjunto que han realizado los constructores y promotores inmobiliarios que han tenido una dinámica bastante fuerte en la generación de nuevos proyectos los cuales se acercan, más que nunca antes, a lo que el comprador quiere y puede pagar.

En el *cuadro No. 16* se presenta tanto los montos concedidos como el número de operaciones realizadas por las principales instituciones generadoras de créditos de vivienda, entre Octubre 2010 y Diciembre 2011 estas 11 entidades entregaron USD 1,633,948,238 millones en 42,240 operaciones. El BIESS se encuentra encabezando la lista y supera, respecto a volumen de colocación hipotecaria y operaciones realizadas, al Banco del Pichincha³⁴ en 78% y 86% respectivamente, a la Mutualista Pichincha en 88% y 87%, al Banco Pacifico en 87% y 89%, y al Banco de Guayaquil en 91% y 93%. Según opiniones vertidas en la entrevista realizada por la Revista Clave, el Ingeniero Mario Burbano Lara, Director de la Mutualista Pichincha (MUPI), afirmó que la entrada en operación del IESS y BIESS ha sido muy importante para el financiamiento de vivienda y ha llevado en el caso particular de la mutualista a recomponer el portafolio de créditos “estamos haciendo más de lo que hacíamos antes en crédito de consumo, porque la colocación hipotecaria ha disminuido y tenemos que compensarla. Inclusive entraremos en líneas en las que no habíamos estado por ejemplo: automotrices.”

Cuadro No. 16
Principales Instituciones generadoras de Préstamos Hipotecarios en el Ecuador
Periodo Octubre 2010 – Diciembre 2011

Año	Montos concedidos (En dólares)	No. de Operaciones	Participación	Participación
			(Montos concedidos)	(No. de operaciones)
BIESS	948,944,894	27,167	58.08%	64.32%
Pichincha	207,059,952	3,731	12.67%	8.83%
Mutualista Pichincha	114,866,611	3,657	7.03%	8.66%
Pacifico	120,320,458	2,943	7.36%	6.97%
Guayaquil	81,607,516	1,900	4.99%	4.50%
Internacional	32,790,828	657	2.01%	1.56%
Bolivariano	41,826,886	520	2.56%	1.23%
Produbanco	38,695,205	606	2.37%	1.43%
Proamérica	31,865,943	669	1.95%	1.58%
General Rumiñahui	14,037,205	309	0.86%	0.73%
CTH	1,932,740	81	0.12%	0.19%
Total	1,633,948,238	42,240	100.00%	100.00%

Fuente: (Departamento de Estudios y Planificación – BIESS; 2012a) / (Dirección Nacional de Estudios-Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012c)

Elaboración: Carolina Carrillo

*Se tomó la información correspondiente a las 10 primeras instituciones financieras colocadoras de vivienda, mas la CTH.

Durante el periodo Octubre 2010 – Diciembre 2011, el BIESS registró una participación promedio en el mercado crediticio de vivienda de 48%, en cuanto a montos concedidos y un 46% en cuanto a número de operaciones; véase *cuadro No. 17*; la competencia que genera el BIESS para el sistema financiero es fuerte, no solo porque la institución tiene los recursos para la colocación, sino porque además el fondeo del IESS es de largo plazo y puede otorgar plazos mayores a 20 años, mientras que las fuentes de fondeo del sistema financiero son de corto plazo y máximo pueden ofrecer financiamiento hasta 15 años.

³⁴ En apartados anteriores se explicó que antes de la aparición del IESS, el Banco Pichincha era la primera institución en colocación de créditos hipotecarios.

Cuadro No. 17

Tasa de participación total de préstamos hipotecarios otorgados por el SFN y el BIESS
Periodo Octubre 2008 – Diciembre 2011

Cartera de vivienda					
Año	TOTAL SFN	BIESS	Total SFN + BIESS	Participación Total	
				BIESS	SFN
Oct. - Dic. 2010	191,624,588.00	124,441,630.00	316,066,218.00	39%	61%
2011	696,278,553.00	824,503,265.00	1,520,781,818.00	54%	46%
Total	887,903,141.00	948,944,895.00	1,836,848,036.00	52%	48%
No. de operaciones					
Año	TOTAL SFN	BIESS	Total SFN + BIESS	Participación Total	
				BIESS	SFN
Oct. - Dic. 2010	5,262	3,737	8,999	42%	58%
2011	17,956	23,430	41,386	57%	43%
Total	23,218	27,167	50,385	54%	46%

Fuente: (Dirección Nacional de Estudios-Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012c)

Elaboración: Carolina Carrillo

3.2.4.2. Desempeño del BIESS en la colocación de préstamos hipotecarios (Octubre 2010 - diciembre 2011)

Considerando que tanto el IESS como el BIESS se han ubicado como los principales colocadores de créditos de vivienda a nivel de país es necesario realizar un diagnóstico de la gestión del BIESS a partir de su creación.

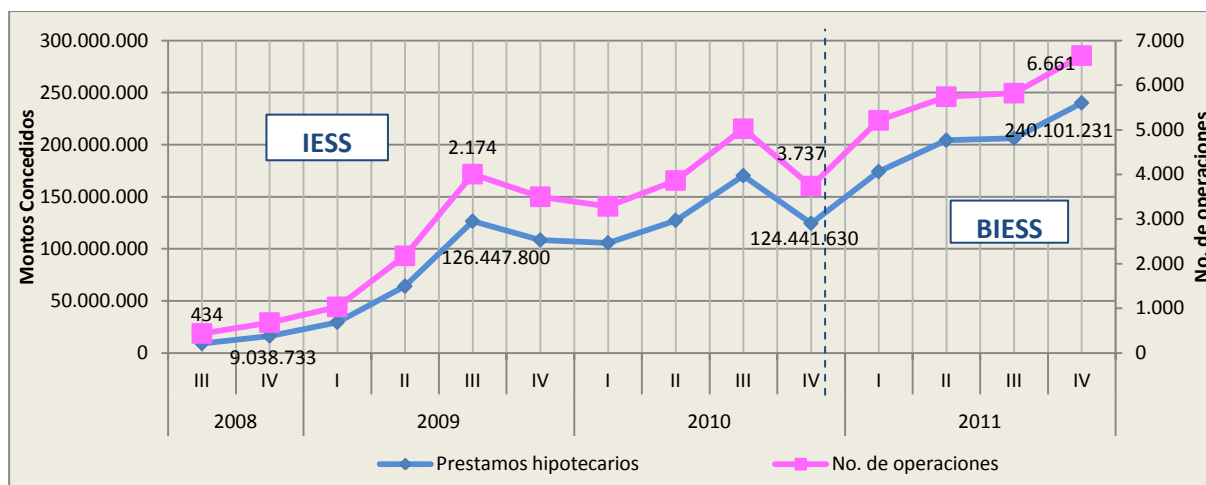
En el capítulo anterior quedó demostrado que el desempeño del IESS, desde su reaparición en la oferta de créditos de vivienda a partir de la segunda mitad de 2008, superó las expectativas y despuntó al banco privado más grande del Ecuador, Banco Pichincha, en aproximadamente 83% en cuanto a montos concedidos y en 136% en número de operaciones realizadas. Años anteriores, aunque el Instituto realizaba operaciones de descuento no se compara con el desempeño que tuvo desde su reincorporación al mercado de oferentes de créditos de vivienda.

A partir del 18 de Octubre de 2010, fecha en que por primera vez el BIESS abre las puertas al público y asume el rol de canalizar las inversiones del IESS y administrar los fondos previsionales públicos, inversiones privativas y no privativas, continuó con el trabajo realizado por el IESS pero renovado, pues se incorporaron nuevos productos; y corregido, debido a que con la experiencia adquirida se mejora el otorgamiento de servicios. En el gráfico No. 8 se presenta la gestión del IESS (Julio 2008 – Septiembre 2010) y del BIESS (Octubre 2010 – Diciembre 2011) en la generación de préstamos hipotecarios, tanto los montos concedidos como las operaciones realizadas en préstamos hipotecarios por el IESS/BIESS tienen una tendencia creciente y su desempeño no tiene comparación con ninguna otra institución del sistema financiero.

En promedio el número de operaciones desembolsadas mensualmente por el BIESS es de 1,811, frente a 256 del Banco Pichincha, 251 de Mutualista Pichincha, 199 de Banco Pacífico o 125 de Banco de Guayaquil. El monto promedio mensual de desembolsos que ha alcanzado el Banco del IESS, por

mes asciende a 63 millones de dólares, versus los 13.8 millones de Banco Pichincha, 7.6 millones de Mutualista Pichincha, 8 millones de Banco Pacífico o los 5.4 millones de Banco de Guayaquil (Ver anexo C). En esta rápida comparación se demuestra la eficiencia que el BIESS ha tenido desde su creación en la colocación de préstamos hipotecarios y que por supuesto el principal beneficiado es el afiliado y jubilado, pues finalmente puede cumplir con sus aspiraciones personales y familiares.

Gráfico No. 8
Gestión del IESS y BIESS (Montos concedidos y No. de operaciones)
Periodo Julio 2008 – Diciembre 2011



Fuente: (Departamento de Estudios y Planificación – BIESS; 2012a)

Elaboración: Carolina Carrillo

Otros factores que nos permite medir el desempeño del BIESS en la colocación de créditos hipotecarios son las medidas facilitadoras con las que cuentan los usuarios para acceder a este tipo de créditos, entre las cuales se presentan:

- 1) **Las tasas de interés:** Una vez que el Banco del IESS pasó a formar parte del Sistema Financiero Ecuatoriano, las tasas de interés aplicadas a los créditos participan del promedio mensual ponderado calculado por el Banco Central para la determinación de la tasa referencial del segmento de vivienda, y por ende la postura del resto de instituciones financieras que generan este tipo de créditos se vieron obligadas a reducir sus tasas para así competir en cierta medida con el producto hipotecario del BIESS (Ver anexo D). Las tasas de interés presentada por el BIESS generalmente (8,63%³⁵) son menores a las presentadas por entidades como: Banco Pacífico (8,75), Banco de Guayaquil (9,98%) o Mutualista Pichincha (9,78).

Las tasas de interés con la incursión del BIESS en el mercado tienden a bajar, aunque se debe recordar que a partir del año 2004 existió un incremento en la disponibilidad de dinero lo que generó una disminución en las tasas de interés y esto a la vez produjo un incremento en la colocación de préstamos hipotecarios por parte del sistema financiero, que llegó a su punto más alto en el 2008.

³⁵ Tasa de interés vigente a Abril 2011, para préstamos con un plazo de 20 y 25 años.

- 2) **Niveles de morosidad en cartera hipotecaria:** En general, el segmento hipotecario es uno de los sectores tendencialmente de menor morosidad y más estable por tratarse de un activo de largo plazo, además, el portafolio de vivienda al ser respaldado por el mismo bien tiene adecuadas coberturas de garantía. El BIESS a diciembre 2011 tuvo la tasa de morosidad³⁶, según informes de los Directivos del Banco, de 0,7%, muy por debajo de la morosidad que presentó el sistema financiero privado³⁷ 4,69% lo que indica que el BIESS posee un mejor control en su cartera de créditos (Ver Anexo E).

Según Ramiro González, Presidente del Directorio del IESS y BIESS, cuando se lo entrevistó el 14 de octubre de 2011 en el programa “Pulso Político” dirigido por Carlos Rabascall afirmó: que se tenía la cartera más sana del Sistema Financiero, y que la morosidad se encuentra mensualizada, y si se la haría trimestralmente como lo hace la banca privada no existiría tal morosidad. Además, particularmente es muy difícil que exista riesgo en cuanto a morosidad, pues el BIESS conoce el sueldo real de sus afiliados, descuenta la proporción del crédito mediante rol de pagos, asimismo tiene cierta garantía el hecho de que los requisitos sean 36 aportaciones y 12 de ellas consecutivas. El problema podría presentarse si el afiliado pierde el empleo para lo cual el respaldo son los fondos de aportación del afiliado, los fondos de reserva y de cesantía en caso de impago de la deuda.

- 3) **Control de los precios de vivienda:** En los últimos años se ha especulado sobre el costo de la tierra lo que produjo que este se triplique, y conjuntamente con otros factores el costo de las viviendas aumenta, con el objetivo de evitar que el precio aumente demasiado el BIESS lo controla mediante avalúo técnico del inmueble.
- 4) **Nuevas necesidades, nuevos servicios:** Las nuevas necesidades de la población han incentivado a que las instituciones financieras amplíen sus productos, entre ellas el BIESS que, recogiendo experiencias y mejorando las prestaciones a su cargo se ha propuesto crear valor agregado. El BIESS ha flexibilizado las condiciones del crédito, se otorgan montos hasta USD 100,000 con un financiamiento del 100% sin entrada, se disminuyó la tasa de interés y se ha planteado reformar el plazo máximo para ampliar de 25 hasta 30 años. Por otro lado con el objetivo de que los afiliados o jubilados tenga acceso al “Banco Virtual”, es decir vía internet, el BIESS pone a disposición mediante préstamo quirografario la compra de una computadora (equipos con tecnología de punta, precio diferenciado, software genuino, con garantía y calidad reconocida y mano de obra ecuatoriana); próximamente el banco también ofrecerá préstamos hipotecarios para afiliados voluntarios, pues a fin de cuentas como respaldo del crédito se encuentra el bien inmueble. Adicionalmente, con el objetivo de cultivar una cultura ahorrativa está planeado el desarrollo de una cuenta individual de inversión de afiliados y jubilados, con una rentabilidad de entre el 5% y 5.5%; y, finalmente, con el fin de llegar a los afiliados de menores ingresos para que puedan acceder a un préstamos hipotecario y con el mismo adquirir una vivienda social, propone a los municipios y a diferentes empresas del sector inmobiliario unir esfuerzos para proveer de viviendas a este sector de la población que tienen un sueldo de hasta 600 dólares mensuales, con

³⁶ Morosidad en cartera de vivienda= Cartera improductiva de vivienda/Cartera Bruta de Vivienda; Cartera Improductiva de vivienda= Cartera vencida + Cartera que devenga intereses.

³⁷ El sistema financiero privado incluye: bancos privados (1,74%), cooperativas (1,59%), sociedades financieras (13,22%) y mutualistas (2,21%).

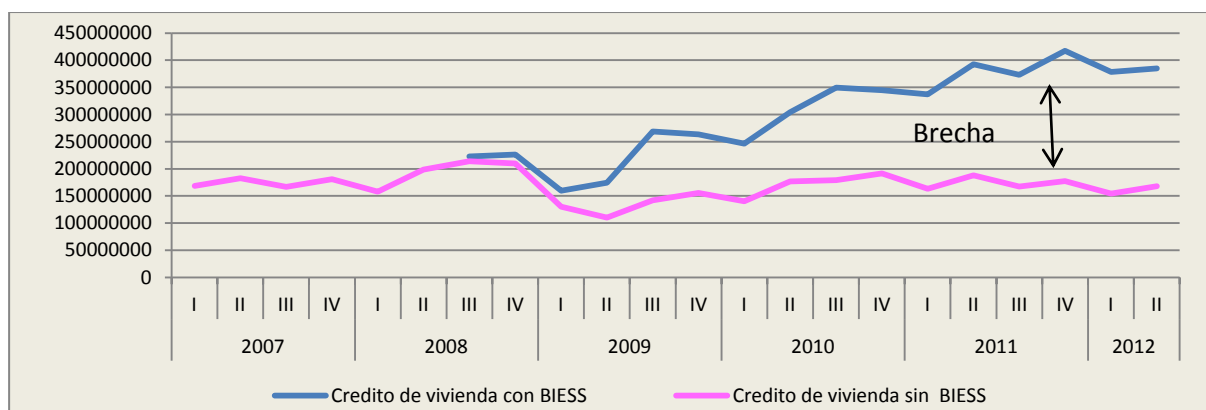
lo que podrían optar por un préstamo desde 11.864 dólares (5 años plazo) hasta 29.656,19 dólares (25 años plazo).

- 5) **Disposición de fuentes de información especializada:** El segmento de los medios de información y comunicación disponibles para anunciar bienes raíces han crecido sustancialmente a partir del 2008, fecha en que coincidencia o no el IESS reingresó a la oferta de créditos de vivienda y los usuarios tenían más posibilidades de acceder a un préstamo hipotecario. Esta facilidad les permite a los potenciales compradores disponer de diferentes alternativas para evaluar las ofertas que se presentan en el mercado. Por su parte, el BIESS cuenta con una amplia propaganda informativa en cuanto a sus productos (prensa, separatas, insertos, ferias, eventos, página web, página social) y además ofrece las facilidades para que sus clientes tengan en casa la información y herramienta que les permita acceder a sus productos de manera fácil y rápida sin necesidad de acercarse a las sucursales.

En definitiva, es contundente el desempeño favorable y positivo que ha tenido en primer lugar el IESS y ahora el BIESS, durante este periodo de estudio, la institución recoge las experiencias, corrige errores y cada día está en busca de mejoras para implementar en los servicios brindados a afiliadas y afiliados, jubiladas y jubilados. El proceso que se ha instaurado para la colocación de créditos hipotecarios así como las facilidades otorgadas han sido efectivas y han obligado a competir a la banca privada, siendo los ecuatorianos los más beneficiados en primer lugar, y en segundo lugar el sector de la construcción, pues la vivienda es su subsector. Los préstamos hipotecarios otorgados por el BIESS han ayudado en gran medida a la población, no solamente porque han ayudado a cubrir con la necesidad de vivienda, sino también porque mediante dichos créditos se puede acceder a locales comerciales, oficinas y/o consultorios lo que permite que las personas se desarrollen productivamente.

En un caso hipotético de no haberse creado el BIESS y sin la intervención del IESS en su reingreso a la oferta de créditos de vivienda, quizá el escenario habría sido el presentado en el *gráfico No.9*.

Gráfico No. 9
Relación Préstamos Hipotecarios con IESS Y BIESS Vs. Préstamos Hipotecarios sin IESS y BIESS
Periodo Enero 2007 – Julio 2012



Fuente: (Departamento de Estudios y Planificación – BIESS; 2012a) / (Dirección Nacional de Estudios-Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012c)

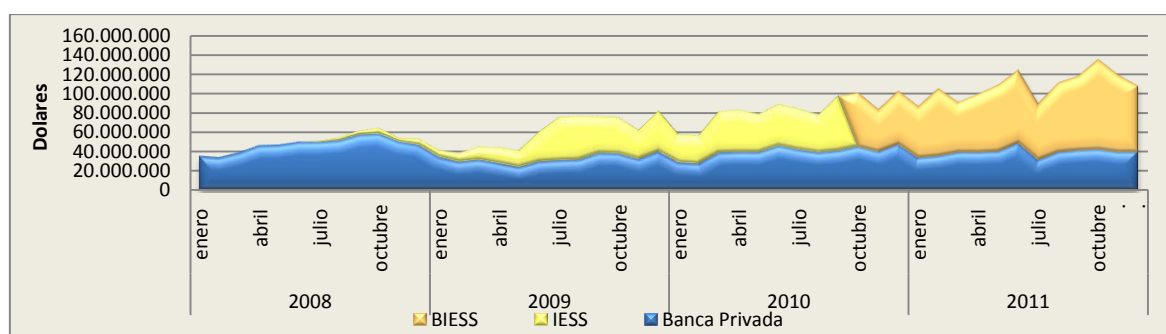
Elaboración: Carolina Carrillo

Es innegable la brecha existente entre el volumen total de préstamos hipotecarios otorgados por el Sistema Financiero incluidos los créditos del IESS y BIESS, y el volumen de créditos de vivienda del Sistema Financiero sin la intervención de estas dos instituciones, es un escenario en donde evidentemente el volumen de colocación hipotecaria por parte de las instituciones financieras, ha disminuido a partir del 2009, manteniendo mínimos cambios.

Si se recuerda lo expuesto en el capítulo anterior, la Banca Privada siempre se mostró más conservadora en cuanto a inversiones y créditos de vivienda, y es a partir de la crisis financiera internacional que se redujo la oferta crediticia tanto de estas instituciones como la de las cooperativas, mutualistas, sociedades financieras, entre otras. En ese punto es donde el IESS tomó ventaja y aprovechó para situarse como el principal oferente de crédito de vivienda dejando por detrás al resto de instituciones que conforman el Sistema Financiero Ecuatoriano, haciendo tan visible la brecha existente. Las políticas crediticias llevadas a cabo tanto por el IESS como por el BIESS impulsaron de cierta manera a competir al sector privado, las condiciones de crédito se fueron haciendo cada vez más flexibles y los plazos se fueron ampliando, pero no en la misma forma que el BIESS, es claro que existe un nuevo jugador en el mercado, se puede decir que el terreno está a favor del Banco del IESS y que las demás instituciones del sistema financiero tienen una gran desventaja que posiblemente no puedan cubrir, ya que es difícil competir con las tasas, los plazos y la cobertura que otorga hoy por hoy el BIESS.

Si bien es cierto la tendencia de préstamos hipotecarios se ha ido estabilizando, pero crece a un ritmo menor que antes, véase gráfico No. 10. Para identificar este hecho realizamos un corte a septiembre 2010, fecha en que aun no incursionaba el BIESS en el mercado hipotecario, el crecimiento promedio mensual de los préstamos hipotecarios era del 4% y a partir de octubre del mismo año, ya con la entrada en operaciones del BIESS, el crecimiento promedio mensual fue de 2%, aunque el valor sea menor, en términos porcentuales sigue siendo crecimiento. Esta situación puede tener varias explicaciones, entre ellas: con la creación del BIESS la participación de la banca se ha reducido considerablemente, así también en este análisis se utilizan millones de dólares y no el número de operaciones hipotecarias, por lo tanto puede ser que los afiliados al IESS estén adquiriendo bienes inmueble más baratos que los clientes de la banca privada, demostrando así que número de operaciones puede ser mayor al monto otorgado en dichas operaciones.

Gráfico No. 10
Evolución del crédito para vivienda mensual, por participante



Fuente: (Departamento de Gerencia de Operaciones – BIESS; 2012a)/ (Dirección Nacional de Estudios-Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012c)

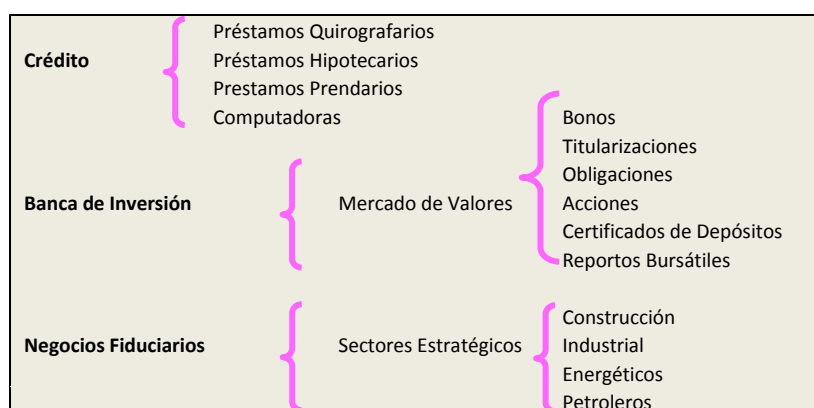
Elaboración: Carolina Carrillo

3.2.4.3. BIESS: Banca de Inversión y Negocios Fiduciarios

Existen dos tipos de inversiones permitidas al IESS; las ***inversiones privativas*** que son: principalmente, los préstamos hipotecarios, préstamos quirografarios, préstamos prendarios, operaciones de descuento de cartera hipotecaria y adquisición, conservación y enajenación de bienes inmuebles de acuerdo a las resoluciones que emita el directorio del BIESS. Y las ***inversiones no privativas*** que son: títulos de renta fija, títulos de renta variable, valores que se emitan como consecuencia de procesos de titularización, inversiones en el exterior dentro de gestión y administración, financieros, inmobiliarios y mixtos, cuyo beneficiario sea el IESS. (Ley de Seguridad Social-2001)

Así como el BIESS ha colocado recursos tanto en préstamos hipotecarios como quirografarios también lo ha hecho en proyectos productivos como: hidroeléctricos, petroleros e inmobiliarios, pues entre sus principales tareas está la invertir en proyectos públicos y privados productivos y de infraestructura que generen rentabilidad financiera; véase *cuadro No. 18*.

Cuadro No. 18
Portafolio de inversiones del BIESS



Fuente y Elaboración: Carolina Carrillo

A diciembre de 2007, como se analizó en apartados anteriores, las inversiones del IESS ascendían a USD. 3.146 millones, y a diciembre de 2011 llegaron a USD. 7.801 millones, es decir 2,47 veces más que en 2007. La tendencia de las inversiones se ha mantenido creciente, en promedio entre 2007 y 2011 han aumentado en 24%, siendo el 2008 el año de mayor crecimiento con una tasa de 35%.

Los préstamos hipotecarios son otorgados con el dinero de los fondos previsionales, dichos fondos se alimentan de la inversión que se hace con estos recursos. El BIESS ha roto records de inversión y rentabilidad, según informes de la institución a diciembre 2011 se tuvo rendimientos del 7,5% y se ha invertido en sectores estratégicos de la economía. El BIESS ha mantenido su filosofía de diversificación de los recursos en la banca de inversión, y se encarga de lo siguiente:

- 1) **Inyectar recursos al Sector Productivo:** Se ha destinado USD 322,63 millones de enero 2011 hasta Mayo 2012 al sector real de la economía, a través de títulos valores emitidos en las Bolsas de Valores del país.

Los sectores que han recibido recursos por parte del BIESS: agroindustria, comercio, intermediación financiera, pesca, industria, transporte, almacenamiento y comunicación, servicios, otras actividades comunitarias y sociales.

Actualmente el BIESS mantiene títulos de grandes compañías como: Nestlé, Diners Club, Promérica, Automotores y Anexos, KFC, Pacificard, De Prati, La Fabril, entre otras. También mantiene papeles de firmas como: Tía, Telconet, Industrias Ales, Corporación El Rosado, Industria Licorera Ecuatoriana, etc. (Ver anexo F); sin embargo estas inversiones solo representan cerca del 3% del total de inversiones del BIESS, y los préstamos quirografario e hipotecario y los papeles del Estado representan alrededor del 75% de total de portafolio de inversiones.

- 2) **Sector Público:** Hasta finales de 2011 el BIESS ha invertido en papeles del Sector Público en apenas el 38.5%, el más bajo de los últimos 20 años, esto responde a la crítica que asegura que el BIESS se volvió la caja chica del gobierno de turno para solventar sus gastos. Sin embargo el comprar papeles del Estado, tiene ciertas desventajas por la imagen que tiene, de hecho, actualmente, el Estado debe al IESS unos USD 2 407 millones, por concepto de su aporte del 40% de pensiones y las prestaciones de salud a los jubilados.

Esta deuda se ha mantenido a lo largo del actual Régimen, algo que es visto con preocupación, empero, los directivos del Banco aseguran que las cosas van por buen camino y cada vez se está diversificando más el portafolio, en proyectos hidroeléctricos o petroleros.

- 3) **Apoyo al sector real de la economía:** A través del impulso en la democratización del capital de las empresas ecuatorianas en el Mercado de Valores, contribuyendo al desarrollo de las mismas en sus proyectos presentes y futuros.

En cuanto a los negocios fiduciarios, el BIESS se ha enfocado a brindar apoyo a los sectores estratégicos de la economía como: industriales, inmobiliarios, energéticos y petroleros, para así potencializar la generación de recursos que permitan financiar el desarrollo del país. Todas las inversiones se realizan en proyectos rentables y de alto impacto económico y social, en alianzas público privadas con las mejores empresas del Ecuador. Entre los principales proyectos se encuentran: Campo Pañacocha, Toachi Pilatón, Termoeléctrico CELEC I, Termoeléctrico CELEC II, Petgas, Fideicomiso Inmobiliario, Fideicomiso Industrial.

Los negocios fiduciarios han aumentado su participación en el total del portafolio reflejando a diciembre 2011 el 10.7%; véase *cuadro No. 19*. (Ver anexo G, Portafolio de inversiones 2012)

De todas las inversiones realizadas por el BIESS, a diciembre 2011, las privativas representan el 37.2% del total del portafolio; en cuanto a las inversiones no privativas donde se incluyen las inversiones del Sector Público, estas han disminuido con respecto al 2010 donde representaban el 54% del portafolio pasando al 2011 a 40.4% lo cual vislumbra una menor inversión en bonos del Estado. Las inversiones del sector privado financiero como no financiero también han disminuido, al 2011 representaron el 2.8% y 7.9% del total del portafolio, respectivamente.

Las rentabilidades de las inversiones del BIESS, según directivos de la institución, en promedio se dan de esta manera: los hipotecarios 8%, quirografarios 9% y los papeles fiduciarios 9%. La inversión en el mercado de valores genera un 8,5% y los bonos de 6,5 a 7%. El Banco del IESS, poco a poco va diversificando sus inversiones con el único fin de canalizar los recursos de los afiliados hacia el desarrollo productivo del país.

Cuadro No. 19
Evolución del Portafolio de Inversiones del Biess
Periodo 2011 - 2012

Tipo de inversión	A diciembre 2010		A diciembre 2011	
	En millones de dólares	% del total	En millones de dólares	% del total
Inversiones Privativas	1753	24.40%	2905	37.20%
Cartera Quirografaria	748	10.90%	1150	14.70%
Cartera Hipotecaria	850	12.30%	1505	19.30%
Créditos Prendarios	31	0.40%	50	0.60%
Inversiones Inmobiliarias	124	1.80%	200	2.60%
Tipo de inversión	A diciembre 2010		A diciembre 2011	
	En millones de dólares	% del total	En millones de dólares	% del total
Inversiones Sector Publico	3723	54%	3151	40.4%
Bonos del Estado	3458	50.2%	3003	38.5%
Instituciones Financieras Publicas	265	3.8%	148	1.9%
Sector Privado Financiero	253	3.7%	222	2.8%
Certif. Deposito, Pólizas	22	0.3%	15	0.2%
Titularizaciones	213	3.1%	196	2.5%
Obligaciones	18	0.3%	11	10%
Sector Privado no Financiero	584	8.5%	619	7.9%
Obligaciones, papeles comerciales	81	1.2%	82	1.1%
Titularizaciones	283	4.1%	296	3.8%
Acciones	220	3.2%	241	3.1%
Tipo de inversión	A diciembre 2010		A diciembre 2011	
	En millones de dólares	% del total	En millones de dólares	% del total
Negocios Fiduciarios	413	6%	838	10.7%
Fideicomiso Inmobiliario	209	3%	227	2.9%
Fideicomiso petrolero Pañacocha	95	1.40%	174	2.2%
Fideicomiso generación energía	109	1.60%	367	4.7%
Fideicomiso alianza Cementera	0	0%	69	0.9%
Fideicomiso Industrial	0	0%	1	0%
Fideicomiso Factoring	0	0%	0	0%
Fideicomiso Des. Territorial	0	0%	0	0%
Saldo Banco Central	165	2.40%	66	0.8%
Total Portafolio	6891	100%	7801	100%

Fuente: (BIESS; 2012a)

Elaboración: Carolina Carrillo

Definitivamente el IESS y BIESS marcaron una época en la cual han existido dos beneficiarios directos, en primera instancia los afiliados y jubilados, y, en segundo lugar el sector de la construcción. Durante el periodo 2008 – diciembre 2011 esta institución colocó USD 1,7 millones en 50,805 nuevos créditos, cifras que no son comparables con ninguna institución del Sistema Financiero, y si bien el BIESS llegó

a colocarse como el principal oferente de créditos de vivienda también ha incentivado a competir al sector privado, teniendo como resultado la mayor facilidad de obtener recursos para el financiamiento del inmueble. El BIESS vía alianzas con el sector privado también desarrolla proyectos inmobiliarios con las tierras que durante 40 años se acumularon en los mejores lugares del país, y éste es sin duda otro factor que apalanca el crecimiento del sector de la construcción.

Pese a la alta competencia que genera el BIESS en el mercado, la colocación de cartera hipotecaria en los segmentos más grandes del sistema como los bancos privados, las mutualistas y cooperativas aún se muestra creciente, la base de personas que están accediendo a créditos de vivienda se ha extendido debido en gran parte al déficit habitacional del país, y es así que todos los segmentos crecen, aunque no en la misma forma que el BIESS, institución que lleva cierta ventaja debido a las facilidades que se otorgan tanto a afiliadas y afiliados como a jubiladas y jubilados al momento de acceder a un préstamo hipotecario.

Sector de la Construcción en el Ecuador

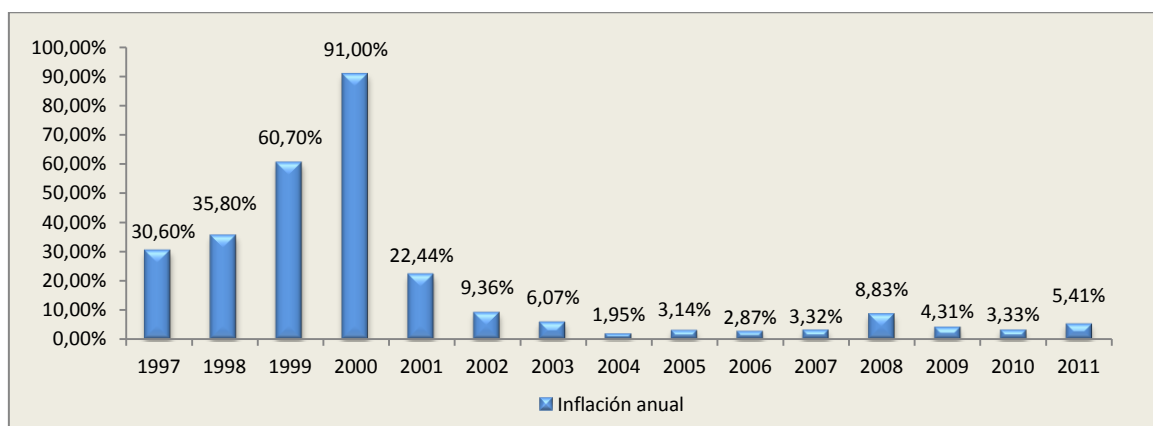
En el presente capítulo se abordará en primera instancia el desempeño de la economía a nivel nacional a partir del periodo de dolarización, tomando en cuenta la evolución que ha tenido tanto el Producto Interno Bruto (PIB³⁸) como el sector de la construcción;³⁹ posteriormente se analizará la crisis internacional desatada en el 2007, sus causas y consecuencias a nivel macroeconómico. En la segunda parte de este capítulo se examinará la evolución del sector de la construcción enfocándose en el índice de precios (IPCO) y la encuesta “Edificaciones” elaborada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

4.1. Crecimiento económico y de la construcción a nivel nacional

4.1.1. El Ecuador durante los primeros años de dolarización (2000 – 2006)

A finales de la década de los 90, en el Ecuador se profundizaron los desequilibrios económicos como consecuencia del manejo de la crisis financiera, además del ambiente internacional desfavorable debido a shocks económicos externos, como la crisis financiera internacional, lo cual vulneró severamente la situación de la economía. Tanto el PIB como el sector de la construcción se estancaron durante la crisis financiera ecuatoriana en el año 1999 y es a partir de la dolarización (esquema tomado desde el año 2000) que se inicia un crecimiento sostenido de la producción nacional y del sector.

Gráfico No. 11
Evolución de la Inflación Anual del Ecuador
Periodo Enero-Diciembre de cada año (1997 – 2011)



Fuente: (Banco Central del Ecuador; 2012a)

Elaboración: Carolina Carrillo

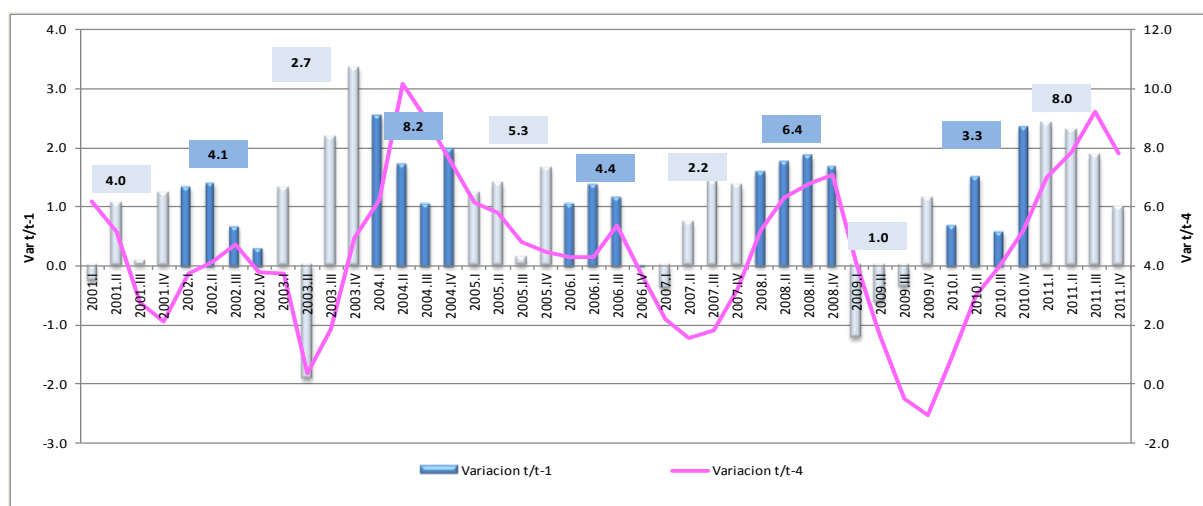
³⁸ Principal indicador de crecimiento económico, que calcula el desarrollo de la producción, de las prestaciones de servicios y todo lo que genere riqueza en una región determinada; como lo menciona Sachs y Larrain el PIB proporciona gran parte de la información necesaria para conocer el nivel de desarrollo económico del país o región determinada.

³⁹ Según el Banco Central del Ecuador, este sector está conformado por: edificios residenciales, ampliación de vivienda, mejoramiento de vivienda, edificios no residenciales, reparación de edificios no residenciales, construcciones civiles y construcción y reparación, estos dos últimos ítems registran las construcciones públicas

La nueva estructura de dolarización encaminó a la economía ecuatoriana hacia la estabilidad y también exigió una serie de reformas institucionales y legales para su consolidación, tales como la “Ley para la Transformación Económica del Ecuador”(Ley 2000-4), la cual modifica el régimen monetario y cambiario e introduce cambios a la legislación vigente en el ámbito financiero y en otros cuerpos legales, además este esquema también generó un importante nivel de confianza en los empresarios y población en general debido a la eliminación del riesgo cambiario y la paulatina disminución de la inflación; véase *Gráfico No.11*, a comparación con el año 2000 la inflación ha disminuido progresivamente con el pasar de los años.

La actividad económica del Ecuador desde el año 2000 ha registrado tasas de crecimiento reales positivas, como se puede observar en el *gráfico No. 12* la evolución del PIB real ha sido ascendente, de tal manera que alcanzó un crecimiento promedio de 4.75% durante el 2001-2004. Por el lado de la demanda agregada, este crecimiento ha estado asociado al dinamismo del consumo privado, de la inversión y de las exportaciones.

Gráfico No. 12
Tasa de variación del PIB Real
Período 2000 - 2011 (En miles dólares del 2007)



Fuente: (Banco Central del Ecuador; 2012b)

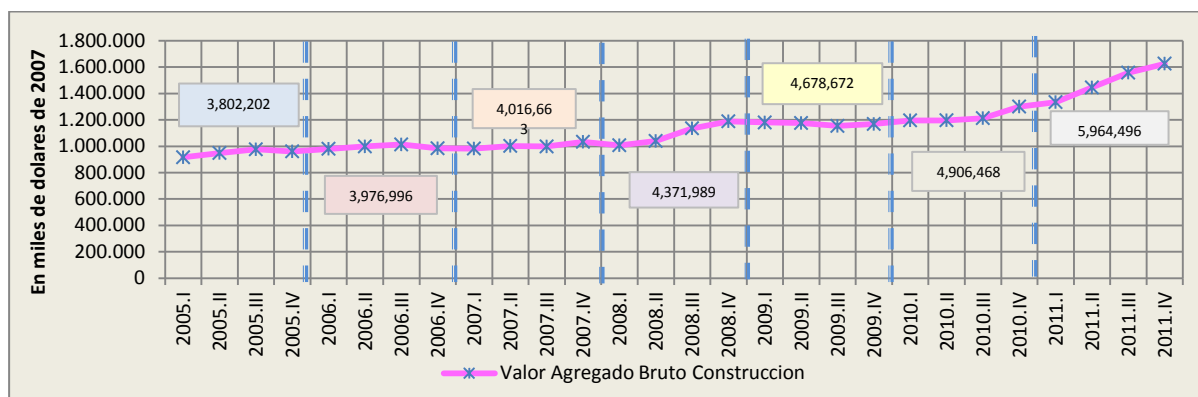
Elaboración: Carolina Carrillo

La CEPAL afirmó que el 2005 fue el tercer año consecutivo de crecimiento de América Latina y el Caribe, alcanzando un crecimiento de 4,3% a nivel de la región, lo que obedece principalmente al dinamismo de las exportaciones y la inversión privada. En este año se presentó un escenario económico internacional favorable para la economía ecuatoriana, caracterizado por un fuerte dinamismo de la demanda externa, elevados precios del petróleo y condiciones financieras propicias. En el Ecuador, se registró un crecimiento del PIB real del 5.35%, en esencia este menor ritmo de crecimiento se debe a la desaceleración del crecimiento de la producción petrolera, misma producción que en el 2003 fue el respaldo del incremento del PIB.

Así, al analizar el PIB por industrias, se observa que el Valor Agregado Bruto (VAB) de la construcción, reflejó un incremento de 8.6% (USD 3,802 millones) en términos reales con respecto a 2004, sin embargo, para el 2006 el sector presentó un menor dinamismo con un crecimiento del 5.2% frente al

anterior año (Ver gráfico No. 13), este decrecimiento se explica por la disminución en la inversión pública.

Gráfico No. 13
Valor Agregado Bruto por industrias: Sector Construcción
Periodo 2007 – 2011



Fuente: (Banco Central del Ecuador; 2012b)

Elaboración: Carolina Carrillo

4.1.2. Ecuador: crecimiento económico y del sector de la construcción a partir de la crisis financiera internacional

A partir del 2007 a nivel mundial se sintió un ambiente de incertidumbre debido a la desaceleración en el crecimiento de los países desarrollados, principalmente Estados Unidos, sin embargo se registró un crecimiento mundial del 4.9%⁴⁰, impulsado principalmente por los países asiáticos, la zona del euro también se vio afectada, el 2007 para ellos fue un periodo de transición.

El decrecimiento de las cuentas nacionales de Estados Unidos, preocupaban de sobremanera al resto de países, en particular por el apareamiento de la crisis del mercado norteamericano de los préstamos inmobiliarios denominados “subprime”⁴¹, desde agosto de 2007. Estos préstamos eran concedidos principalmente para la compra de vivienda a personas de bajos recursos, por lo que se llamaban créditos de riesgo, el tipo de interés era mucho mayor que el de los créditos personales, los bancos estadounidenses tenían un límite para otorgar estos préstamos, impuestos por la Reserva Federal. Dado que la deuda puede ser objeto de venta y transacción económica mediante compra de bonos o titularizaciones de crédito, las hipotecas subprime podían ser retiradas del activo del balance de la entidad concesionaria, siendo transferidas a fondos de inversión o fondos de pensión. El problema surge cuando el inversor desconoce el verdadero riesgo asumido.

El escenario empezó a cambiar a partir de 2004, año en que la Reserva Federal de los Estados Unidos comenzó a subir los tipos de interés para controlar la inflación. Estas políticas provocaron un crecimiento en la cartera vencida de créditos hipotecarios para la vivienda en los Estados Unidos, que

⁴⁰ Datos del Fondo Monetario Internacional de la base de datos del World Economic Outlook del mes de abril de 2008.

⁴¹ Un crédito subprime es una modalidad crediticia hipotecaria del mercado financiero de Estados Unidos que se caracteriza por tener un nivel de riesgo de impago superior a la media del resto de créditos.

finalmente se convirtió en la crisis subprime, agudizándose durante el 2007. El crecimiento del precio de la vivienda, que había sido alto entre los años 2001 y 2005, se convirtió en descenso sostenido. Las ejecuciones hipotecarias debidas al impago de la deuda crecieron de forma llamativa, y numerosas entidades comenzaron a tener problemas de liquidez para devolver el dinero a los inversores o recibir financiación de los prestamistas, debido a esta urgencia de fondos muchas entidades bancarias quebraron. Este colapso arrastró a los valores bursátiles y la capacidad de consumo y ahorro de la población.

En el año 2007 el problema de la deuda hipotecaria subprime empezó a contaminar los mercados financieros internacionales, convirtiéndose en una crisis internacional de gran magnitud, en septiembre de 2008 este problema se agravó con la quiebra de entidades financieras como el Lehman Brothers y la absorción de Merrill Lynch por parte del Bank of América.

Por su parte, la actividad económica registrada en el Ecuador en el año 2007 refleja que el PIB real creció en 2.2% respecto al año 2006, según el Banco Central del Ecuador (2007) este crecimiento estuvo asociado con la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF), mismo que ha tenido con un crecimiento promedio de 9.5%, al dinamismo del consumo privado que ha tenido un crecimiento promedio de 5.4%; y, a las exportaciones que se han expandido en 5.4%. El decrecimiento del PIB se explica por el menor dinamismo que presentó el sector no petrolero.

Por otro lado el sector de la construcción, registró un menor dinamismo de su valor agregado, con un crecimiento de 1% (USD 4,016 millones) frente al registrado en el año 2006, según la Memoria anual del Banco Central del Ecuador esto se debe al menor crecimiento de la inversión pública por el retraso en los contratos para la ejecución de las obras públicas del país. A finales de este año el gobierno, con el objetivo de reactivar el sector, implementó varios proyectos de emergencia, los cuales no fueron suficientes para lograrlo.

Según la Memoria Anual del Banco Central del Ecuador (2008), Latinoamérica durante este año experimentó un crecimiento del 4,6%, inferior que anteriores años, es evidente que la crisis no llegó con toda la intensidad a la región. En el caso del Ecuador, el país presentó un crecimiento del PIB real de 6.4% respecto a 2007, año en el que el crecimiento fue 2.2%.

En este año en el Ecuador se desarrollaron proyectos de infraestructura vial, construcción de vivienda popular, continuidad de los proyectos hidroeléctricos iniciados en períodos anteriores, como es el caso de la Central Hidroeléctrica Baba; además el IESS reingresó a la oferta de créditos hipotecarios, todo esto sumado a otros acontecimientos ocasionaron que el VAB de la construcción creciera en 8.8% (USD 4,371 millones) y a su vez esto representó una contribución en el PIB real de 8.06%, sin embargo es importante rescatar que durante el último trimestre del año este sector sufrió una pequeña baja debido a la caída de las remesas, así como también por restricciones de los créditos destinados a la construcción y adquisición de vivienda por parte de las entidades bancarias privadas en respuesta a la crisis financiera internacional, como se explicó en el Capítulo II.

El Ecuador durante el año siguiente, el 2009, presentó un crecimiento menor en el PIB de 1% (54,810,085 millones de dólares, en términos reales) a comparación con el año anterior. Es importante destacar el buen desempeño anual del sector de la construcción que para el 2009

presentó un incremento del VAB de 7%, y participó en el crecimiento del PIB real en 8.54% (USD 4,678 millones).

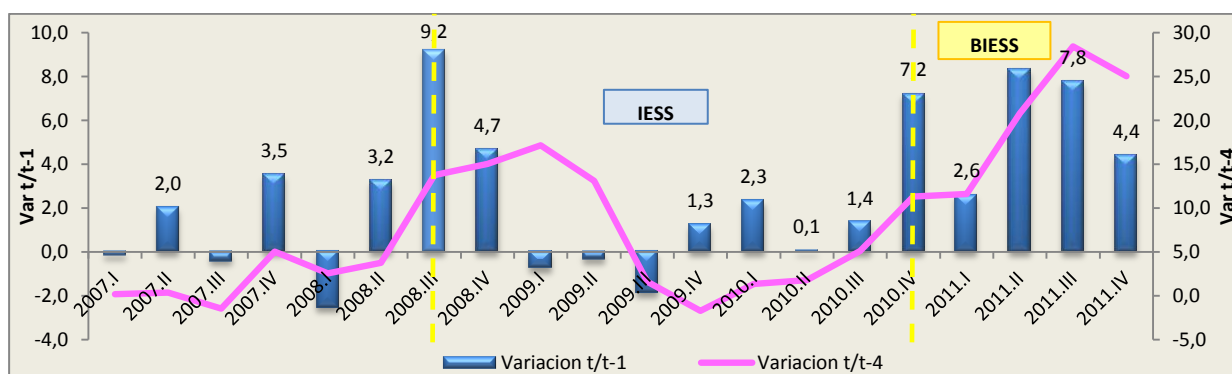
La evolución del sector de la construcción los próximos años fue creciente, es así que para el 2010 ascendió 4.9% (USD 4,906 millones), este desarrollo se le atribuye entre otras cosas a: los proyectos de infraestructura civil ejecutados por el Estado, programas inmobiliarios públicos y privados, aumento de la compra de viviendas en gran parte mediante la participación activa del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) que abrió sus puertas en Octubre de 2010, al incremento de salarios, a la recuperación de las remesas del extranjero, por la reactivación del comercio y mejores perspectivas en términos generales para el país, esto se pudo evidenciar en el crecimiento del PIB en 1% respecto al año precedente.

Como lo indica Correa et al (2011:166) la construcción ha sido favorecida por los créditos hipotecarios que ayudan al dinamismo del sector, porque aumentan la demanda de vivienda. En el *gráfico No. 13* se mostró el crecimiento continuo que ha tenido esta rama de actividad.

Considerando el crecimiento promedio trimestral (t/t-1), el sector de la construcción presenta considerables variaciones; véase *gráfico No. 14*; registrando un aumento trimestral de 2.66%. En la evaluación del crecimiento t/t-4, es decir respecto al mismo trimestre del año anterior, se puede evidenciar que para el período analizado, el sector de la Construcción registró un crecimiento trimestral promedio de 8.73%.

Se muestra que la actividad de la construcción tiene una evidente tendencia al alza, sin embargo, en el tercer trimestre del 2008 este crecimiento es más evidente, fecha en que el IESS ingresó nuevamente a la oferta de préstamos hipotecarios, se observa también que en el 2009 se tiene una baja significativa, empero la tendencia se recupera y empieza a tener niveles de crecimiento mayores a los de año anteriores, este escenario, como se mencionó anteriormente puede obedecer a la entrada en operación del BIESS, entre otras actividades económicas.

Gráfico No. 14
Valor Agregado Bruto por industrias: Sector Construcción
Tasas de variación t/t-1 y t/t-4
Periodo 2007 – 2011 (En miles dólares del 2007)



Fuente: (Banco Central del Ecuador; 2012c)

Elaboración: Carolina Carrillo

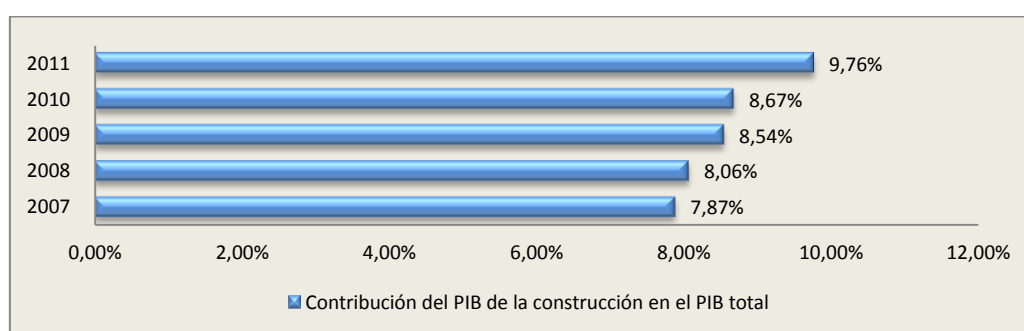
Como señala Doepke (1994c: 70) los ciclos económicos son provocados por shocks o perturbaciones económicas, en este caso como opinión de la autora el sector de la construcción se ha visto beneficiado mediante financiamiento e inversión debido a un shock positivo de gobierno.

En el siguiente capítulo mediante técnicas econométricas se determinará la causalidad existente entre los préstamos hipotecarios del IESS y BIESS, principales colocadoras de créditos de vivienda a nivel nacional, sobre la evolución del sector de la construcción.

En el 2011, el PIB real del Ecuador se incrementó en 8%, el crecimiento más alto durante el periodo de estudio, superando la media regional que el Fondo Monetario Internacional (FMI) estimó para América Latina y el Caribe (4.5%), éste crecimiento, según el Banco Central del Ecuador, se debe a la aportación que generaron los sectores de servicios y de manufactura, si bien la construcción sigue siendo el principal motor de la economía, se tendió a diversificar las actividades que generan dicho incremento en el PIB del país.

Durante este año el sector de la construcción presentó el crecimiento del 21,6% (USD 5,964 millones), el más alto registrado en los últimos 11 años, y a opinión de la autora esto se debe a que los créditos de vivienda en el país se encontraban en auge, además de las obras de infraestructura y red vial implementadas por el gobierno nacional. El crecimiento del sector fue similar al del año 2002 (21%), periodo en que se llevaba a cabo la construcción del Oleoducto de Crudos Pesados (OCP). En este año el sector participó en 9.76% en el crecimiento del PIB; véase *Gráfico No. 14*. La rama de la actividad de la construcción, dentro del PIB del Ecuador contribuye de manera importante, constituyéndose en uno de los sectores que más aporta al crecimiento de la economía; seguido del sector de los servicios. (Correa et al; 2011: 166)

Gráfico No. 14
Participación del VAB de la construcción en el PIB total
Periodo 2007-2011 (En miles dólares del 2007)



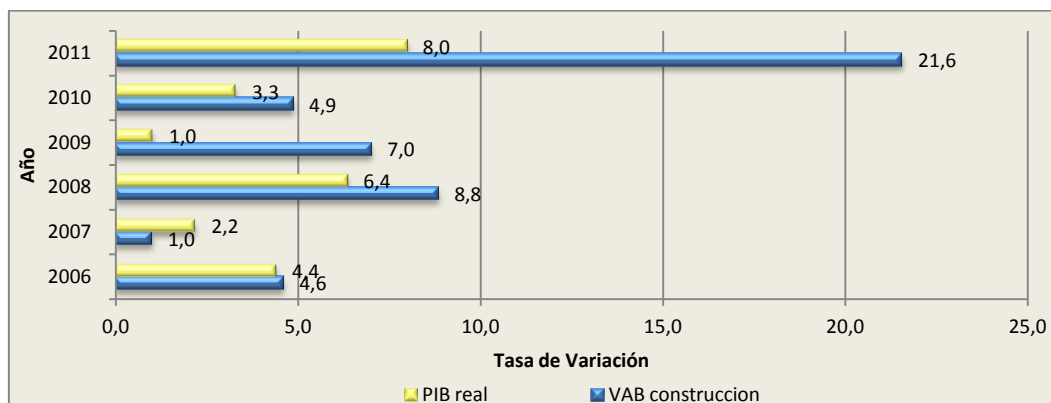
Fuente: Fuente: (Banco Central del Ecuador; 2012b) / (Banco Central del Ecuador; 2012c)

Elaboración: Carolina Carrillo

Durante el presente periodo de análisis (2007–2011), la economía ecuatoriana ha venido registrando tasas de crecimiento reales positivas aunque irregulares tanto el PIB real total como el PIB de la construcción han mantenido una evolución especialmente importante, entre 2007 y 2011 el PIB real creció a una tasa promedio de 4.2% y el VAB de la construcción a una tasa del 8%, es decir El VAB de la construcción ha crecido a tasas superiores a las del PIB real, lo cual se puede observar claramente

en el *gráfico No. 15*, la brecha más significativa es la presentada en el 2011 donde el sector de la construcción creció 13.6% más que el PIB real.

Grafico No. 15:
Variación del PIB real y del VAB de la construcción
(En miles de dólares del 2000)



Fuente: (Banco Central del Ecuador; 2012b) / (Banco Central del Ecuador; 2012c)

Elaboración: Carolina Carrillo

Por otro lado, se prevé un buen escenario futuro para el sector de la construcción debido a que muchos de los proyectos aun están vigentes tales como: “Los proyectos hidroeléctricos Coca Codo Sinclair, Sopladora y Toachi - Pilatón; y las obras viales de construcción del anillo vial de Quevedo, ampliación a 6 carriles de la Panamericana entre Latacunga y Ambato, rehabilitación de la vía San Lorenzo-Pedernales y la construcción del acceso al nuevo aeropuerto de Quito, entre otras” (Ministerio Coordinador de Política Económica, 2012: 7), además a esto se añade que los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS tienen una evolución creciente, misma que quedó demostrada en el capítulo anterior, y que si bien es cierto aporta al dinamismo del sector.

4.2. Mano de Obra del Sector de la Construcción

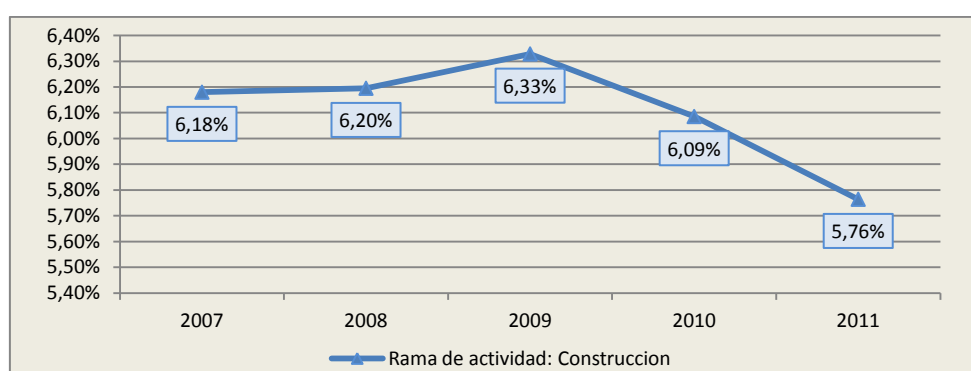
La construcción es una actividad importante que demanda gran cantidad de mano de obra y un significativo número de actividades tales como: electricidad, plomería, carpintería, minería no metálica, entre otros; de acuerdo a la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales Sede Ecuador (FLACSO), a diciembre del 2008, este sector se constituyó en la tercera actividad generadora de empleos en el mercado nacional con una participación del 7.33% de la población empleada, es decir, generó un poco más de 300 mil puestos de trabajo, sin embargo es importante destacar que existen dos principales actividades que también generan mano de obra, el comercio y la manufactura (32.3% y 16.53% de la población empleada, respectivamente).

Este sector demanda mano de obra tanto formal como informal, este último debido a que el aprendizaje, en la mayoría de los casos, se lo adquiere de manera informal, lo que trae como consecuencia un trabajo poco calificado y de baja productividad. La mano de obra es un componente importante del sector y representa aproximadamente el 25% de los costos totales de construcción por metro cuadrado, muchos de los empresarios consideran que es un rubro muy elevado y deciden contratar mano de obra más barata.

En la teoría económica y como lo plantea el esquema contable de Robert Solow, quien atribuye a la fuerza de trabajo como uno de los factores de crecimiento económico, en este caso se afirma que el crecimiento del sector de la construcción se ha dado por la inversión que se ha hecho, y con lo que también se ha logrado un incremento en la fuerza de trabajo y por ende un crecimiento del sector.

El número de personas de 10 años y mas q se encuentran ocupados en actividades de construcción ha tenido una tendencia creciente; véase *gráfico No. 16*; para el 2007 fue de 404,663 personas (6.18% de la PEA) y para el 2009 423,052 personas (6.33% de los ocupados), aunque para el 2010 existió un crecimiento del 5.76%, entre 2007 y 2010 existió un incremento del 2% de la mano de obra que se encuentra dedicada a actividades de construcción.

Grafico No. 16:
Tasa de participación en la PEA de personas de 10 años y más que se encuentran ocupados
dedicadas a actividades de construcción
(Período 2007-2010)



Fuente: Encuesta Nacional de empleo, desempleo y subempleo - ENEMDU

Elaboración: Carolina Carrillo

La evolución del sector de la construcción también es visible en las nuevas empresas dedicadas a este negocio que cada año ingresan al mercado. Por esto, es importante considerar la creciente demanda de mano de obra del sector y de las actividades que puedan estar relacionadas. Según la Superintendencia de Compañías de las 1000 entidades más importantes del Ecuador, 34 corresponden al sector de la construcción., desde 1978 las empresas del sector se han incrementado en más de 324%. (Jiménez, 2011a: 3)

4.3. Análisis de la realidad habitacional y de vivienda en el Ecuador

Uno de los determinantes del comportamiento creciente del sector de la construcción ha sido el incremento de la población, dado que ahí se origina la necesidad de vivienda pues todas las personas tienen derecho y deseos de habitar en un lugar seguro y saludable, una vivienda digna e independiente. El problema de la vivienda en el Ecuador es uno de los más sensibles debido a la gran demanda existente, según el VII Censo de Población y VI de Vivienda realizado por el INEC en el 2010, Ecuador tenía 14'483.499 habitantes y 4'654.054 viviendas, de las cuales 2'812.587 se encuentran en el área urbana y 1'841.467 en el área rural, es decir la mayoría de la población se encuentra en el ámbito urbano, véase *cuadro No. 20*. Tomando en cuenta el tipo de vivienda, los

departamentos, son los que más se incrementaron de 9,1% en 2001 a 11,7% en 2010, en tanto que las casas disminuyeron en más del 2%, datos según el censo de población y vivienda 2010.

Cuadro No. 20
Número de viviendas en el Ecuador
(VII Censo de Población y VI de Vivienda 2001 – 2010)

	Censo 2001			Censo 2010			Aumento de viviendas
	Área urbana	Área rural	Total nacional	Área urbana	Área rural	Total nacional	
Total Viviendas	2.033.560	1.442.543	3.456.103	2.812.587	1.841.467	4.654.054	34.70%
Viviendas Particulares	2.030.399	1.420.626	3.451.025	2.809.624	1.839.706	4.649.330	34.70%
Viviendas Ocupadas	1.881.638	1.145.611	3.027.249	2.539.119	1.507.150	4.046.269	33.70%
Viviendas Desocupadas	88.180	226.525	314.705	190.200	267.418	457.618	45.40%
Viviendas en Construcción	6.581	48.490	109.071	80.305	65.138	145.443	33.30%
Viviendas Colectivas	3.161	1.917	5.078	2.963	1.761	4.724	-7.00%

Fuente: INEC - Censo de Población y Vivienda 2001 y 2010

Elaboración: INEC

El número de hogares en el Ecuador, según el VII Censo de Población y VI de Vivienda - 2010 ascienden a 3.810.548 de los cuales en el área rural existen 1.371.186 y en área urbana 2.439.362 hogares; véase *cuadro No. 21*; a comparación con el censo del 2001 existe un aumento nacional de 32.3% de hogares, lo cual en gran parte obedece al incremento de la población.

Cuadro No. 21
Número de hogares a nivel nacional
(VII Censo de Población y VI de Vivienda 2001 – 2010)

2001			2010			Aumento área urbana	Aumento área rural	Aumento nacional
Área Urbana	Área rural	Total nacional	Área Urbana	Área rural	Total nacional			
1.819.389	1.060.546	2.879.935	2.439.362	1.371.186	3.810.548	34.10%	29.30%	32.30%

Fuente: INEC - Censo de Población y Vivienda 2001 y 2010

Elaboración: INEC

La composición de los hogares en el Ecuador a nivel nacional en su mayoría están formados por 4 personas, seguido de los hogares compuestos por 3 miembros, las cifras se pueden observar en el *cuadro No. 22*.

Cuadro No. 22:
Composición de los hogares a nivel nacional
(Censo 2001 – 2010)

Total personas en el hogar	2001		2010	
	Cantidad	%	Cantidad	%
1	263.412	9.10%	459.61	12.10%
2	380.998	13.20%	606.51	15.90%
3	520.51	18.10%	764.781	20.10%
4	586.363	20.40%	801.992	21%
5	459.472	16%	549.387	14.40%
6 y mas	669.18	23.20%	628.268	16.50%

Fuente: INEC - Censo de Población y Vivienda 2001 y 2010

Elaboración: INEC

El promedio de individuos por hogar es de 3.8, porcentaje inferior al censo 2001 donde el promedio era de 4.2 miembros por hogar. El número de familias dentro de una vivienda asciende a 1.02, casi similar al censo anterior que registraba 1.01 familias, según datos proporcionados por el INEC.

En el Ecuador en los últimos años la tendencia a adquirir vivienda se ha incrementado en gran magnitud, especialmente después de la dolarización y por los programas de vivienda implementados por el gobierno como: el Bono del MIDUVI y los préstamos hipotecarios otorgados en primera instancia por el IESS y a partir del Octubre de 2010 por el BIESS, este último que tiene una participación del casi 50% en el mercado financiero de vivienda del país con lo que contribuye a dinamizar al mercado inmobiliario. El crecimiento de créditos hipotecarios del BIESS se ven reflejados en el incremento del número de desembolsos, que hasta el 2011 totalizaron 27,167 créditos por un monto total de USD. 948.9 millones.

Los proyectos inmobiliarios son llevados a cabo tanto en sectores urbanos como rurales donde se construyen viviendas destinadas a la venta, las mismas que han sido hechas por constructoras, personas independientes y entidades financieras. Una de las razones por las que las personas adquieren bienes inmuebles es por la ganancia o plusvalía que obtienen con el pasar del tiempo, a mas de ser, por supuesto, un bien esencial para mantener una vida digna.

El déficit habitacional de vivienda en el Ecuador se clasifica en dos tipos: el **déficit habitacional cualitativo**, no implica la necesidad de construir más viviendas, sino de mejorar las condiciones habitacionales de las mismas, de ese modo, se definen tres categorías para una vivienda con déficit cualitativo, estas son: deficitaria por hacinamiento (más de tres personas por dormitorio), por servicios básicos y por materiales de construcción. Por otro lado el **déficit habitacional cuantitativo**, se refiere a la carencia total de vivienda.

En el Ecuador el déficit habitacional en los últimos años ha disminuido, como se puede ver en el *gráfico No. 17*, para el año 2010 el déficit habitacional cuantitativo fue de 692.255 viviendas un decrecimiento del 6% respecto al 2009, y del 9.9% respecto al 2006 en donde el déficit era de 756,806 viviendas, en tanto que el déficit cualitativo ascendía a 1,302,478 viviendas. Para el 2011, el panorama cambió un poco pues los dos tipos de déficits disminuyeron como resultado de las políticas de gobierno implementadas en cuanto al tema vivienda, sin embargo aun sigue siendo alto.

Gráfico No. 17
Déficit habitacional en el Ecuador: Cuantitativo Vs. Cualitativo
(Periodo 2007-2011)



Fuente: ENEMDU – Departamento de procesamiento de datos INEC; 2012

Elaboración: Carolina Carrillo

Entre las acciones que han ayudado a disminuir el déficit habitacional están: a principios de 2011 se empezó a otorgar créditos con el plan Mi Primera Vivienda del MIDUVI y el Banco del Pacífico, los mismos que ofrecen un bono de vivienda enfocados en el sector popular de la población que, como se mencionó en el capítulo anterior, son los que más necesitan; además, también es importante el trabajo realizado por el IESS y el BIESS que entre el 2008 y diciembre del 2011 entregaron 1,705 millones de dólares en préstamos hipotecarios, permitiendo que varias familias tengan casa propia.

Según datos del VII Censo de Población y VI de Vivienda - 2010, presentados en el *cuadro No. 23*, se revela que el 46.87% de la población tiene vivienda propia totalmente pagada, el 21.43% arrienda una vivienda, el 12.84% tiene una vivienda prestada o cedida, el 10.57% tiene vivienda propia pero porque la misma ha sido regalada, donada, heredada o por posesión y el 7% tiene vivienda propia pero la están pagando.

Cuadro No. 23
Tenencia o propiedad de vivienda
(VII Censo de Población y VI de Vivienda - 2010)

Tenencia o propiedad de la vivienda	Casos	%	Acumulado%
Propia y totalmente pagada	1.786.005	46.87%	46.87%
Propia y la esta pagando	249.16	7%	53.41%
Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	402.891	10.57%	63.98%
Prestada o cedida (no pagada)	489.213	12.84%	76.82%
Por servicios	59.145	1.55%	78.37%
Arrendada	816.664	21.43%	99.80%
Anticresis	7.47	0.20%	100%
Total	3.810.548	100%	100%

Fuente: INEC - Censo de Población y Vivienda 2010

Elaboración: Carolina Carrillo

Con estos datos es evidente que gran parte de la población aun no tiene vivienda propia y aunque el gobierno implementa planes de financiamiento, con el único afán de reducir el déficit habitacional, aun no es suficiente.

4.4. Análisis de la encuesta “Edificaciones”

El INEC tiene entre sus funciones proporcionar información que mida el ritmo de crecimiento y el análisis potencial del sector de la construcción, y para esto elabora una investigación basada en la Encuesta de Edificaciones, en base a los permisos de construcción concedidos por los diferentes municipios que conforman el territorio ecuatoriano.

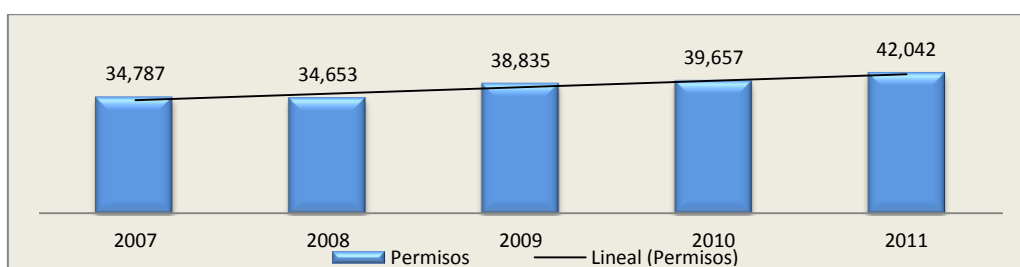
La encuesta se realiza de manera mensual, mas los resultados se presentan anualmente, se indaga el número de permisos, propósitos de la construcción, fuentes de financiamiento, número de metros cuadrados a construirse, entre otros.

4.4.1. Número de permisos de construcción, superficies de terreno declaradas, usos y características de la edificación

La dinámica que experimentó la construcción y, específicamente, la generación formal de vivienda nueva, se puede observar en la evolución de los permisos de construcción, los mismos que evidencian un alto índice de crecimiento durante el periodo de estudio.

Entre el periodo 2007-2011 se otorgaron 189,974 permisos de construcción, siendo el 2011 el año en que mayor permisos se entregaron (42,042). Los permisos de construcción han experimentado un crecimiento continuo con el pasar de los años; véase *gráfico No. 18*; esto debido a que la oferta crediticia es más amplia, con la entrada en operación del IESS y BIESS el usuario cuenta con una gran ayuda para adquirir vivienda propia, construir una, o adquirir terrenos, locales comerciales, entre otros.

Gráfico No. 18
Número de permisos de construcción
(Período 2007-2011)

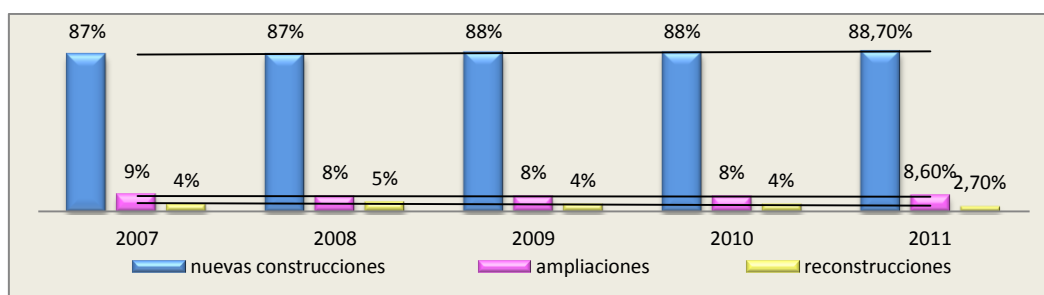


Fuente: Encuesta Edificaciones (INEC; 2012)

Elaboración: Carolina Carrillo

Entre el 2007 y 2011 ha existido un crecimiento del 20.8% de los permisos de construcción, una cifra significativa, este ascenso también pudo estar asociado al aumento en la entrega de bonos de la vivienda por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador (MIDUVI) y del Banco del Pacífico, así como también por la oferta crediticia privada que a partir de la incursión en el mercado hipotecario de vivienda del IESS y BIESS han flexibilizado sus políticas de crédito.

Gráfico No. 19
Evolución y participación de los permisos de construcción por tipo de obra
(Período 2007-2011)



Fuente: Encuesta Edificaciones - (INEC; 2012)

Elaboración: Carolina Carrillo

El porcentaje de permisos para nuevas construcciones como para reconstrucciones y ampliaciones; véase *gráfico No. 19*; sigue la misma tendencia durante el periodo de estudio, sin embargo son las nuevas construcciones las que más participación tienen en el número de permisos emitidos.

Un promedio de 88% permisos de construcción fueron otorgados para la ejecución de proyectos de nuevas construcciones, el 8% para ampliaciones y 4% para reconstrucciones. De las nuevas construcciones, cerca del 91% se concedieron para proyectos de uso residencial.

Como se ha observado, en los últimos años existe una amplia proliferación de promotores de vivienda, es decir, en el mercado existe una vasta oferta de bienes raíces que básicamente está atada a la disponibilidad de recursos de crédito hipotecario, y, como hoy en día hay mayor disponibilidad del mismo a tasas de interés como la de los últimos tiempos, el sector inmobiliario se ha apalancado, siendo las nuevas construcciones las de mayor adquisición.

A nivel regional, según la encuesta ‘Edificaciones’ la Sierra contribuye con un promedio del 49.4% de permisos de construcción, seguido de la costa con un aporte de 43.16% y por consiguiente la Amazonía y la Región Insular con un 7.44% conjuntamente, es decir, en la región Sierra se construyen mas edificaciones, sin embargo el hecho de que allí se generen mas permisos de construcción no quiere decir que las mismas se terminen de construir.

Así mismo, otra manera de ver el crecimiento del sector de la construcción, dentro del mercado inmobiliario, es a través de los metros cuadrados a construirse⁴² que, al igual que los permisos de construcción, han tenido una evolución positiva (*Cuadro No. 24*).

Cuadro No. 24
Superficie declarada en metros cuadrados
Periodo 2007-2011

Año	Superficie total del terreno	Construcción
2007	11,167,885	9,047,625
2008	10,211,234	6,662,557
2009	13,037,423	9,099,030
2010	13,463,205	10,264,892
2011	14,492,542	10,031,992

Fuente: Encuesta Edificaciones - (INEC; 2012)

Elaboración: Carolina Carrillo

Para el 2007 se declararon 11. 167.885 m² de superficie total del terreno, en los que se proyectó la construcción de 9.047.625 m²; de éstos, el 81.0% destinados para fines residenciales, el 16.0% para usos no residenciales y el 3% para construir garajes; además el 67% de la superficie total del terreno se destinó para la construcción de espacios verdes. Para el 2011 se declararon 14.492.542 m² de superficie total del terreno, es decir, ha existido un crecimiento del 29.7% con respecto del año 2007. Además, en lo que respecta a la superficie destinada a la construcción, en el 2011 se destinaron 10.031.992 m² (10% más que en el 2007), de éstos los 80,5% destinados para fines residenciales, el

⁴² Se toma información referente al número de metros cuadrados empleados en los siguientes conceptos: superficie total del terreno, se excluyen las áreas destinadas a la agricultura, área total a construirse, área a construirse en planta baja, área para espacios verdes y/o patio(s).

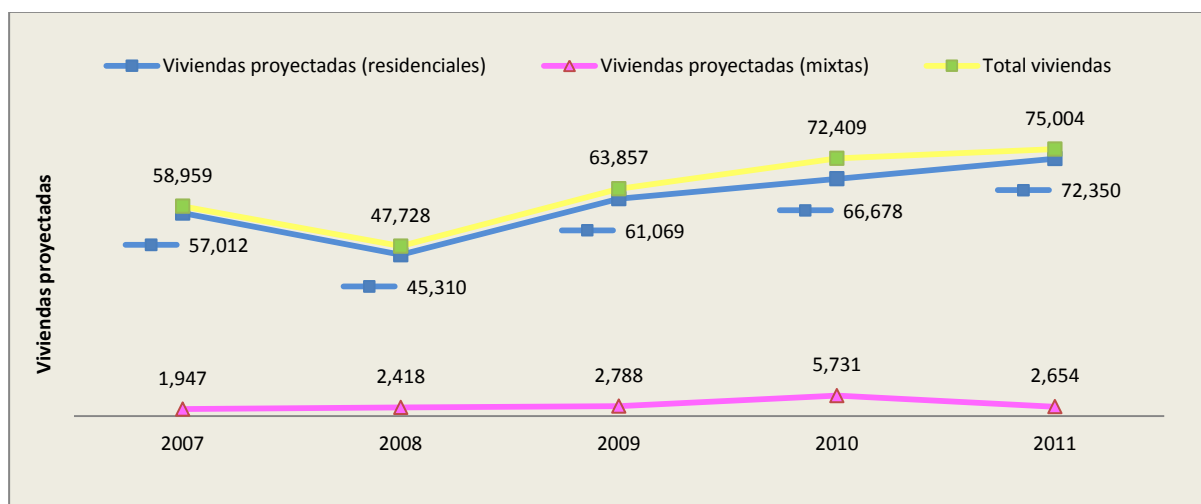
17,5% para usos no residenciales y el 2,0% para construir garajes. En promedio, de la superficie total a construirse, el 79% ha sido destinado para uso residencial, 19% para uso no residencial y el 2% para garajes.

Durante el periodo de investigación, la oferta de viviendas proyectada por el INEC también ha tenido una evolución positiva, es así que para el 2007 el 91.4% de los permisos (31.801) fueron otorgados para construcciones con fines residenciales⁴³, a través de los cuales se estimó la construcción de 57.012 viviendas, pero además dentro del 5.9% de los permisos para edificaciones no residenciales⁴⁴ y el 2.7% para edificaciones mixtas⁴⁵ se estimó la construcción de 1.947 viviendas, en total a nivel nacional se proyectó la construcción de 58.959 soluciones habitacionales.

Por su parte, en el 2011 se otorgaron 38.517 permisos para fines únicamente residenciales, es decir, 21% más que en el 2007, a través de ellos se previno la construcción de 72.350 viviendas (26% más que el año 2007), en las edificaciones de uso mixto (residencial y no residencial) se previno la construcción de 2.654 viviendas, lo que significa un total nacional de 75.004 soluciones habitacionales, mismas que representan un 27% más que en el 2007.

En el *gráfico No. 20*, se aprecia que el número de viviendas proyectadas, tanto de uso residencial como mixtas, han ido aumentando con una tasa de crecimiento promedio del 7.93%, entre 2007 y 2011. En promedio cada año se ha dotado de 63.5914 viviendas superando a la demanda anual estimada de viviendas según Hábitat Ecuador (50.000 unidades).

Gráfico No. 20
Número de viviendas proyectadas de acuerdo a encuestas de edificaciones
(Período 2007-2011)



Fuente: Encuesta Edificaciones - (INEC; 2012)

Elaboración: Carolina Carrillo

⁴³ Se refiere a que el destino de la construcción es para: Residencia para una familia, residencia para dos familias, residencia para tres o más familias

⁴⁴ Se refiere a que el destino de la edificación será para Comercial, industrial, edificio administrativo (Público), educación, cultura, edificaciones en complejos recreacionales, estadios, coliseos cerrados (excluye canchas al aire libre), hospitales, clínicas y otros establecimientos de salud, iglesias, templos, conventos y afines, garaje u otros.

⁴⁵ Se refiere a que el destino de la edificación será para vivienda y una parte comercial.

4.4.2. Materiales predominantes de la edificación

En el tema de los materiales predominantes de la edificación, se pretende conocer los materiales que van a ser utilizados en la construcción de los cimientos, estructura, paredes y cubierta o techo.

En cuanto a los materiales necesarios para construir las edificaciones, como se observa en el *cuadro No. 25*, predomina la tendencia a utilizar hormigón como material principal. En promedio, entre el 2007 y 2011, el 78,6% de las edificaciones han proyectado construir sus cimientos con hormigón, el 92.4% tendría su estructura de hormigón y el 50.34% emplearía el hormigón armado para la cubierta o techo y en promedio el 25,94% de las edificaciones utilizarían eternit, ardex o asbesto-cemento. En lo que hace relación a las paredes, en promedio el 62,44% de las edificaciones se construirán con bloque y el 35,32% con ladrillo.

Cuadro No. 25
Materiales más utilizados en la obras de construcción, según la encuesta de edificaciones
(Período 2007-2011)

Año	Cimientos de hormigón	Estructura de hormigón	Techo		Paredes	
			Hormigón	Eternit	Bloque	Ladrillo
2006	75.00%	93.50%	53.60%	29.90%	63.20%	34.50%
2007	74.63%	93.10%	45%	30%	58.10%	40%
2008	78.43%	91.30%	41.30%	26.30%	58.60%	40.10%
2009	79.26%	90%	54.50%	21.10%	64%	33.20%
2010	79.37%	93%	54.70%	25.20%	67.80%	30.10%
2011	81.40%	93.80%	56.20%	27.10%	63.70%	33.20%

Fuente: Encuesta Edificaciones - (INEC; 2012)

Elaboración: Carolina Carrillo

Un parámetro también preciso para conocer la situación del sector de la construcción, es la variabilidad que tiene los precios de los materiales de construcción. A continuación se muestra en el *cuadro No. 26* las variaciones de los precios de los principales materiales:

Cuadro No. 26
Índices de precios de materiales, equipo y maquinaria de la construcción
Periodo marzo 2010 - marzo 2011 (En dólares)

Denominación	Índices		Variación porcentual
	marzo 2010	marzo 2011	Anual
Acero en barra	281,33	295,84	5,16%
Cemento porland tipo I	144,89	148,87	2,75%
Instalaciones eléctricas (vivienda)	203,67	213,92	5,03%
Hormigón premezclado	184,67	186,38	0,93%
Betún de petróleo	746,2	746,2	0,00%
Grifería y similares	219,29	217,62	-0.76%
Instalaciones sanitarias (vivienda)	194,7	210,04	7,88%
Emulsiones asfálticas	200,71	200,71	0,00%
Equipo y maquinaria de construcción	124,45	127,11	2,14%

Fuente: (INEC; 2012a)

Elaborado por: PCR - PACIFIC CREDIT RATING

De esta forma, algunos de los precios de los materiales de construcción han revelado un comportamiento creciente entre marzo 2010 y marzo 2011, especialmente el acero en barra, que evidenció un incremento de 5.16%. Otros incrementos importantes se dieron en los precios de las instalaciones eléctricas y sanitarias para vivienda, que se expandieron en 5.03% y 7.88%, respectivamente.

Conforme pasa el tiempo, el constante incremento en los principales insumos de construcción se traduce en el incremento acelerado del metro cuadrado de construcción, situación que afecta directamente a la población que desea adquirir un bien inmueble.

4.4.3. Financiamiento de las unidades habitacionales según encuesta “Edificaciones”

Según la encuesta edificaciones, realizada por el INEC, el financiamiento de las construcciones tiene dos fuentes de origen: los recursos propios y el crédito. Los recursos propios se refieren a los dados por el propietario de la edificación, entre los cuales tenemos:

- Recursos propios personales (ahorros, cesantías, remesas, indemnizaciones, etc.)
- Recursos propios de las Mutualistas
- Recursos propios de Empresas y Constructoras privadas (Incluye ingresos por venta en planos, construcciones terminadas, etc.)
- Recursos propios gobierno central, provincial o seccional.
- Otros recursos propios

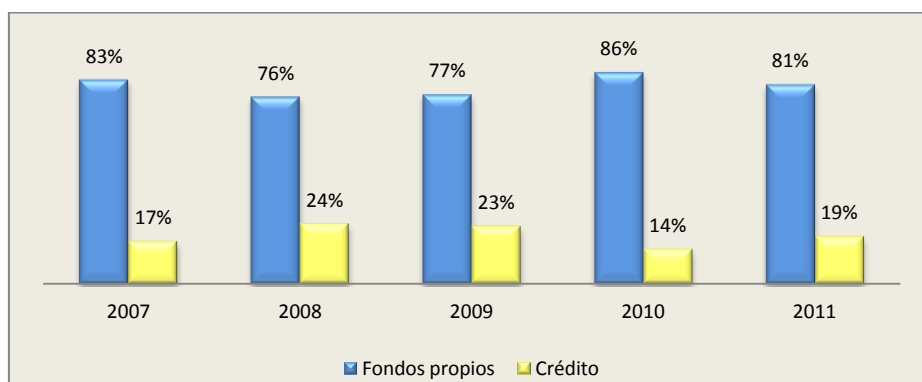
En cuanto al crédito se refiere a los préstamos tomados de:

- Préstamo del IESS o del ISSFA (Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas)
- Préstamo del Banco de la Vivienda
- Préstamo de las Mutualistas
- Préstamo de otros bancos
- Préstamo de otras financieras
- Otros préstamos u otros recursos

El financiamiento de las edificaciones en su mayoría ha sido cubierto mediante recursos propios es así que para el año 2007 el 83% de las edificaciones (28.700 permisos) se financiaron con dichos fondos, en tanto que el 17% mediante crédito; para el 2008 las edificaciones (26.187 permisos) financiadas por recursos propios disminuyeron en 7%, y el financiamiento por crédito ascendió a 24%.

Conforme el paso del tiempo el financiamiento se diversificó (*Gráfico No. 21*), es así que para el 2009 el 77% de las edificaciones se costearon mediante recursos propios y el 23% mediante crédito, en este caso un punto porcentual menos que el año anterior, las personas que accedían al crédito en estos años preferían hacerlo mediante las categorías: otros bancos y otras financieras.

Gráfico No. 21
Fuentes de Financiamiento de las edificaciones, según encuesta edificaciones
(Periodo 2007-2011)



Fuente: Encuesta Edificaciones – (INEC; 2012)

Elaboración: Carolina Carrillo

A partir del 2010 la tendencia del crédito que se mantenía casi similar, empezó a bajar registrando para ese año que el 14% de las edificaciones se financiaron mediante crédito, y para el 2011 el 19%, preferentemente con el Banco de la Vivienda – MIDUVI en 47.4% como primera opción y siendo el IESS, ISFA o ISPOL y Otros Bancos la segunda alternativa con 22,0%. Cabe aclarar que el financiamiento tratado en este apartado es para los proyectos de construcción, mismo que pueden ser muy riesgosos por la alta inversión que se requiere, es por eso que la mayoría de los promotores de vivienda financian sus proyectos con el dinero exigido a sus clientes por tema de entrada, el mismo q oscila entre el 20 y 30% del valor del inmueble, con este dinero logran iniciar la edificación, sin embargo los préstamos realizados muchas veces se realizan para continuar con la construcción del inmueble.

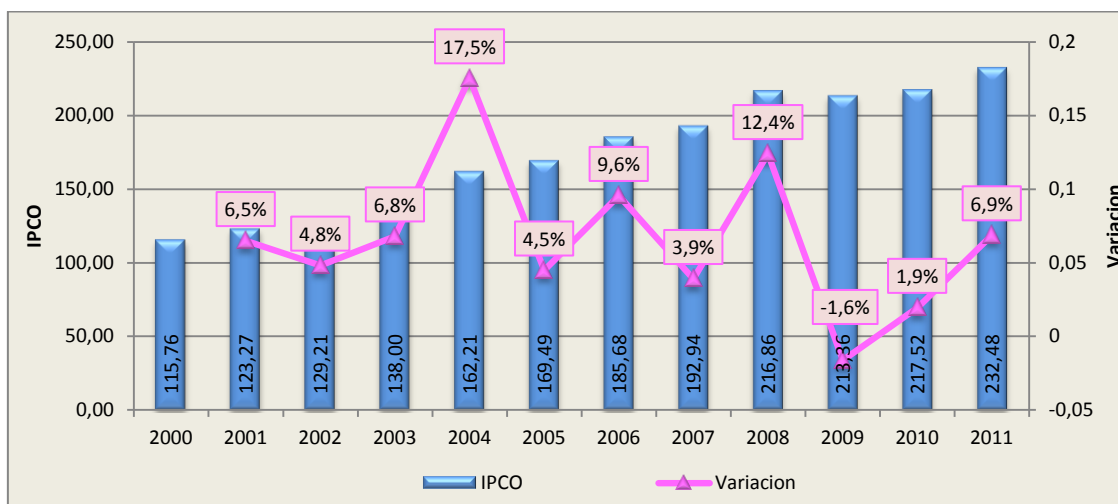
4.4.4. Índice de precios de la construcción (IPCO) y valor del metro cuadrado de construcción

El cambio constante en el precio de las viviendas, sigue siendo un factor importante que impide solucionar del todo el déficit habitacional en el Ecuador, las materias primas necesarias para la construcción de edificaciones están sujetas a las variaciones de precios tanto nacionales como internacionales. Un parámetro más preciso para evaluar la situación del sector es la variabilidad que tiene los precios de los principales materiales, por ello el INEC elabora el Índice de Precios de la Construcción (IPCO), que es un indicador que mide mensualmente la evolución de los precios, a nivel de productor y/o importador, de los Materiales, Equipo y Maquinaria de la Construcción.

El IPCO en el Ecuador ha tenido una tendencia ascendente; véase *gráfico No. 22*; para el 2007 el índice se colocó en 192.94, registrando un crecimiento de 3.9% respecto del 2006, para el año siguiente el IPCO fue de 216.86, el mayor índice durante el periodo (2003-2010), con un aumento del

12.4%, en este mismo año el valor del metro cuadrado de construcción⁴⁶ experimentó un alza del 5.10% colocándose en 206 dólares.

Gráfico No.22:
Índice de precios de la Construcción
(Periodo 2000-2010)



Fuente: (INEC; 2012a)

Elaboración: Carolina Carrillo

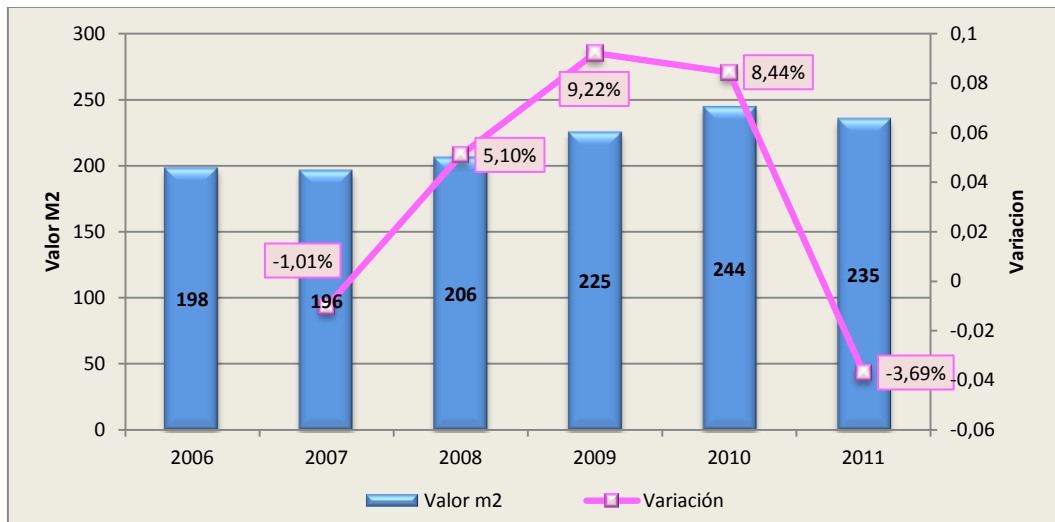
Para el 2009 el IPCO disminuyó, llegando a 213.36 con una variación de -1.6% con respecto del año precedente, en este año el valor del metro cuadrado de construcción subió a 225 dólares, es decir, un incremento de 19 dólares. Para el 2010 el IPCO ascendió a 217.52 como respuesta del incremento en los precios de los materiales de construcción, en este punto hay que tener en cuenta que en una economía pequeña como la ecuatoriana muchos de los insumos requeridos deben ser importados, es así que las importaciones de materiales de construcción mostraron un crecimiento del 75.02% en relación al 2009, alcanzando USD. 62.443 millones en el año 2010. (Jiménez, 2011b:4)

Así mismo, en el 2010 el metro cuadrado de construcción subió a 244 dólares, es decir, un incremento de 19 dólares, aumento similar al del 2009, durante el 2011 su valor disminuyó a 217.13 dólares, esto se explica pues durante ese año los materiales de construcción que en mayor medida disminuyeron fueron los ladrillos de arcilla, los alambres y cables para instalaciones eléctricas, las laminas de acero y combustibles, sin embargo el IPCO se situó en 232.48.

El IPCO se ha incrementado en 20% entre el 2007 y 2011 lo que da a notar que el crecimiento del sector de la construcción trae consigo también un incremento en el precio de los materiales necesarios para la edificación y lo cual se puede evidenciar claramente en el aumento del valor del metro cuadrado; véase Gráfico No. 23; que creció en 39 dólares en 5 años.

⁴⁶ Valor del metro cuadrado de construcción = total del valor de financiamiento proyectado/número de metros cuadrados a construirse

Grafico No. 23
Valor del Metro cuadrado de construcción, según encuesta Edificaciones
(Periodo 2006-2011)



Fuente: Encuesta Edificaciones - (INEC; 2012)

Elaboración: Carolina Carrillo

En resumen, el sector de la construcción durante el periodo de estudio ha tenido un importante crecimiento, mismo que se vio reflejado en el VAB del sector que para el 2011 fue de USD 5,964 millones, presentando un incremento del 48% durante los últimos 5 años. Es importante mencionar que a partir de la dolarización varios sectores de la economía se reactivaron, como fue el caso de la construcción. En referencia al aporte al PIB por parte de este sector, se ha evidenciado un crecimiento sostenido durante el último quinquenio: así, en el año 2007 éste llegó a 7.87% mientras que para el año 2011, representó un 9.76% del total del PIB. En este punto es importante aclarar que si bien es cierto el VAB de la construcción es un buen indicador para medir el desarrollo del sector, a simple vista no se puede conocer la participación que tuvo cada actividad, como la obra pública o los créditos tanto de vivienda como de construcción.

Uno de los determinantes del comportamiento creciente del sector ha sido el incremento de la población, dado que ahí se origina la necesidad de vivienda. Según informes del INEC, en el 2010 la población del Ecuador fue de 14'306.876 habitantes, es decir, un 14.60% más que lo reportado en el Censo de 2001 (12'481.925 habitantes), evidenciando así una tasa de crecimiento anual de 1.62%.

Respecto al financiamiento para la adquisición de viviendas, se ha observado un incremento en el volumen de créditos hipotecarios entregados por el sistema financiero, en especial por el Banco del IESS. Según Hermel Flores, Presidente de la Cámara de Construcción de Quito, la entrada en operación del BIESS, en el 2010, ha favorecido al dinamismo del sector pues ha permitido la construcción de viviendas y de esta manera ha fortalecido el sector inmobiliario. En el siguiente capítulo, mediante pruebas econométricas se analiza la relación causal que tienen los créditos hipotecarios otorgados por el IESS y BIESS sobre el crecimiento que ha tenido el sector de la construcción.

Dentro del análisis de la encuesta “Edificaciones”, publicada por el INEC, se revela que durante el 2007 y 2011 se ha incrementado el número de permisos de construcción en un 20.8%, así también las viviendas proyectadas aumentaron de 58.959 en el 2007 a 75,004 viviendas en el 2011, es decir un incremento del 27%, lo cual demuestra que existe un crecimiento de la demanda de vivienda. Consecuentemente a este aumento de demanda se han incrementado tanto los precios de los materiales de construcción como el valor del metro cuadrado.

El crecimiento del sector de la construcción también se ha hecho visible en las nuevas empresas dedicadas a este negocio, que como se estudió en este capítulo cada año se incrementan y a la vez demandan gran cantidad de mano de obra ya sea formal o informal, pues este sector genera importantes encadenamientos productivos con otros sectores como: metal-mecánica, electricidad, transporte, servicios, entre otros.

Actualmente, existen algunas críticas en cuanto a una posible burbuja inmobiliaria en el Ecuador, debido a los créditos del BIESS, sin embargo a criterio de la autora dichos argumentos son equivocados, si bien es cierto las tasas que presenta el Banco del IESS son en promedio 2 o 3 puntos menos que las del sistema financiero, pero en forma agregada no han bajado demasiado, por otro lado los precios de las viviendas si han aumentado pero este aumento ha sido prudente en el sentido que los materiales de construcción han subido, es decir el incremento del precio de las viviendas se debe al aumento en costos, además los préstamos hipotecarios en su mayoría han sido otorgados para primera vivienda, por lo cual son personas que han cumplido un sueño y mas no desean vender su inmueble. No obstante para posteriores estudios sería prudente seguir de cerca la cartera de clientes del BIESS así como también los créditos hipotecario otorgados por la institución, pues hoy por hoy no se observa un riesgo en este aspecto pero eso no significa que este descartada esta posibilidad en el futuro.

Influencia de los préstamos hipotecarios del IESS - BIESS en la dinámica del sector de la construcción

En los capítulos anteriores se analizó la tendencia creciente del sector de la construcción utilizando indicadores como el Valor Agregado Bruto (VAB) por industrias, mercado laboral y mercado inmobiliario en donde se examinó el aumento de los permisos de construcción, superficies totales a construir, viviendas proyectadas, entre otros aspectos. Asimismo, se estudió el aumento de los volúmenes de créditos de vivienda entregados por las diferentes instituciones que conforman el Sistema Financiero, especialmente se investigaron los créditos hipotecarios otorgados en primera instancia por el IESS y a partir de Octubre 2010 por el BIESS.

En el presente capítulo mediante la prueba econométrica de causalidad de Granger⁴⁷ se determinará la influencia que tienen los préstamos hipotecarios del IESS y BIESS sobre la evolución del sector de la construcción, para lo cual se utilizará la edificación proyectada en metros cuadrados totales de construcción (de los 10 principales municipios del país), como variable dependiente, aseverando que la construcción de viviendas es un buen indicador del desarrollo del sector. La variable independiente será los créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero incluidos los del IESS Y BIESS. Adicionalmente, para establecer si existe o no un quiebre estructural de la variable edificación proyectada en metros cuadrados de construcción se utilizará la prueba econométrica de Chow, desarrollada por Gregory Chow⁴⁸.

El análisis de las pruebas mencionadas se realizará durante el periodo 2007-2011, utilizando datos trimestrales (20 observaciones), además con el fin de obtener resultados más consistentes se trabajará con tasas de crecimiento tanto de los créditos de vivienda, como de la edificación proyectada en m² totales de construcción, a los cuales en ocasiones solo se los mencionará como: Créditos de vivienda incluido el IESS y BIESS y m² de construcción, respectivamente. La información concerniente a los créditos de vivienda fue proporcionada tanto por la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS) como por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), y con respecto a la edificación proyectada en metros cuadrados totales, fue información proporcionada por el Banco Central del Ecuador (BCE).

5.1. Prueba de Causalidad de Granger: Análisis de los préstamos hipotecarios otorgados por el Sistema Financiero, incluidos los créditos del IESS y BIESS sobre la evolución del sector de la construcción

Como paso previo a la elaboración de la prueba de causalidad de Granger se realizará la prueba de estacionariedad de las variables a utilizarse, pues en un trabajo que incluye series de tiempo las variables deben ser estacionarias, es decir “su media y su varianza son constantes en el tiempo y si el valor de la covarianza entre dos periodos depende sólo de la distancia o rezago entre estos dos

⁴⁷ Una variable es causa de otra, en el sentido de Granger, si la predicción de valores actuales de y puede mejorarse usando valores retrasados de x.

⁴⁸ Gregory Chow (nacido en 1929 en Guangdong Provincia China) Economista con nacionalidad China – Americana. Fue el inventor del test de Chow, de uso común en la econometría para detectar rupturas estructurales.

periodos, y no del tiempo en el cual se calculó la covarianza” (Gujarati, 2009: 740). Para la prueba de estacionariedad de las variables se realiza la prueba del Dickey-Fuller Aumentada (ADF)⁴⁹ de raíz unitaria, se aclara que las variables a estudiar están en diferencia de sus logaritmos naturales.⁵⁰

A continuación en el *cuadro No. 27* se presentan los resultados del test del ADF para las 2 variables en estudio:

Cuadro No. 27
Prueba del Dickey Fuller aumentado (ADF) de raíz unitaria de las variables de estudio

Variables	Valor de la prueba estadística del ADF
Tasa de crecimiento de los créditos de vivienda del Sistema Financiero Incluidos los créditos del IESS-BIESS	-4.578367630774892
Tasa de crecimiento de la edificación proyectada en metros cuadrados de construcción	-6.88877101117414

Elaboración: Carolina Carrillo

Valores Críticos de Mackinon	
1% level	-4.571559
5% level	-3.690814
10% level	-3.286909

Elaboración: Carolina Carrillo

Al comparar los valores arrojados por la prueba estadística del ADF con los valores críticos de Mackinon, se afirma que al 99% de nivel de confianza, las series son estacionarias, siendo procesos integrados de orden $I(0)$. De esta manera se cumple con el requisito indispensable para proseguir a la prueba de causalidad de Granger.

Para probar estadísticamente la dirección de causalidad de las variables se procede a aplicar el test de Granger, mismo que responde a la pregunta si X causa a Y observando en qué medida los valores actuales de Y pueden ser explicados por los valores pasados de Y. Posteriormente se añaden valores rezagados de X y si esto mejora la explicación se puede decir que X causa a la manera de Granger a Y.

En el análisis se incorporaron dos variables: tasa de crecimiento de los créditos de vivienda otorgados por el sistema financiero incluidos los créditos del IESS y BIESS (Variable independiente), y la tasa de crecimiento de edificación proyectada en metros cuadrados totales (Variable dependiente); asimismo, se utilizó un rezago en cada variable. A continuación en el *cuadro No. 28* se presentan los resultados del test de Granger. La hipótesis nula establece que la variable “Créditos de vivienda incluidos los del IESS y BIESS (DLN_C_CON)” no causa “a la manera de Granger” la variable “Edificación proyectada en m2 de construcción (DLN_M2TOTAL)”. Si como resultado de la prueba se obtiene un valor probabilístico “P” menor al nivel de significación de la prueba 10%, se rechazará la hipótesis nula”.

⁴⁹ $H_0 = d=0$; $H_1 = d<0$, si $|t| > |t|$ se acepta H_0 y se dice que hay problemas de raíz unitaria y la serie es no estacionaria.

⁵⁰ Matemáticamente, la primera diferencia del logaritmo natural de una variable representa a su tasa de crecimiento.

H_0 =DLN_C_CON no causa a la manera de Granger a DLN_M2TOTAL

H_0 = DLN_M2TOTAL no causa a la manera de Granger a DLN_C_CON

Cuadro No. 28
Prueba de Causalidad de Granger

Dirección de causalidad	Valor F	Probabilidad
DLN_M2TOTAL does not Granger Cause DLN_C_CON	2.89407426	0.10953682
DLN_C_CON does not Granger Cause DLN_M2TOTAL	3.031139	0.10214592

Elaboración: Carolina Carrillo

Realizado el test respectivo, véase *Cuadro No. 28*, se obtiene como resultado que H_0 =DLN_C_CON no causa a la manera de Granger a DLN_M2TOTAL, con probabilidad de 0.10214592, lo cual conduce a rechazar la hipótesis nula con 10% de significación (aunque no se la rechaza con 5% ó 1% de significancia) y se dice que los créditos otorgados por el sistema financiero incluidos los del IESS y BIESS causan a la manera de Granger a la edificación proyectada en m² totales de construcción a un 90% de nivel de confianza.

Por otro lado H_0 = DLN_M2TOTAL no causa a la manera de Granger a DLN_C_CON, con probabilidad de 0.10953682, mayor al 10%, de manera que se acepta la hipótesis nula y se dice que los M2 totales de construcción no causan a la manera de Granger a los créditos otorgados por el sistema financiero incluidos los del IESS y BIESS.

Estos resultados reflejan que existe una relación causal de los créditos de vivienda otorgados por el sistema financiero, incluidos los del IESS y BIESS, con la edificación proyectada en M² de construcción, esto se explica porque, como se demostró en capítulos anteriores, en la actualidad existe una mayor apertura al crédito, especialmente con la entrada en operación del BESS, y básicamente la compra de vivienda está atada a la disponibilidad de recursos para crédito hipotecario, con lo que a mayor número de operaciones hipotecario realizadas con tasas de interés como la de los últimos tiempos más usuarios se benefician y al mismo se puede construir más metros cuadrados, por otro lado mientras mayor sea el monto de crédito recibido, las personas pueden acceder a un bien de mayor número de metros de construcción.

Entonces, los créditos de vivienda incluidos los del IESS y BIESS han influido en el aumento de construcciones de vivienda en el país y por lo tanto ha sido un factor determinante en la dinamización del sector de la construcción. Hoy en día el tamaño del mercado comprador ha crecido, pero más importante aun es que la oferta de vivienda se acerca, cada vez más, a lo que el comprador puede pagar.

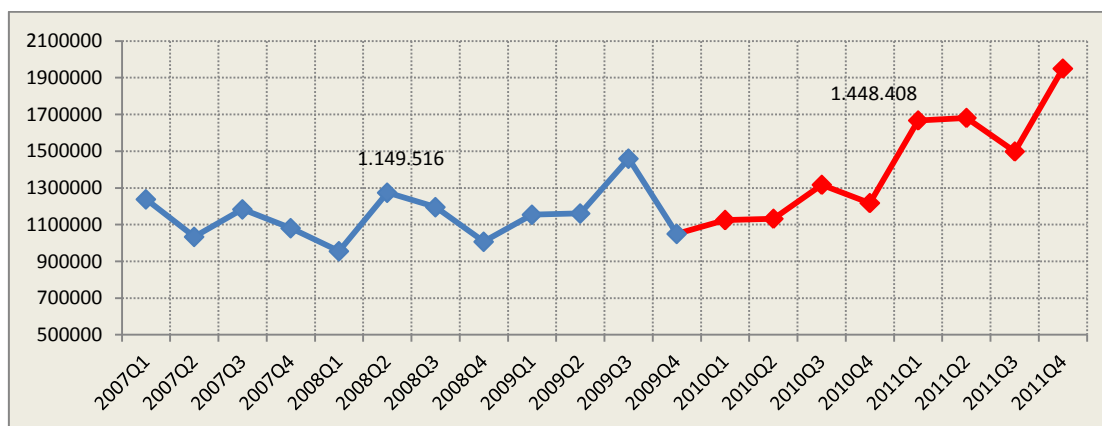
En este contexto se puede decir que se aprecia en la población en lo que economía define como el “efecto demostración” que básicamente se refiere a que los individuos o familias tienden a imitar los patrones de consumo de otros individuos o familias, en este caso aunque la vivienda es un bien esencial, debido a que el acceso al crédito se ha facilitado los individuos al ver que un amigo, familiar o vecino optó por uno y adquirió un bien inmueble, tienden a imitar el mismo patrón.

Todos los estadísticos arrojados por el paquete econométrico E-Views, tanto de las pruebas de estacionariedad como de la prueba de causalidad de Granger se presentan en el anexo H.

5.2. Prueba de estabilidad estructural de la edificación proyectada en M² totales de construcción

La serie de la edificación en metros cuadrados de construcción; véase *gráfico No. 24*; no sigue la misma tendencia durante todo el periodo (2007-2011) lo que hace suponer que las variables que determinan o influyen en su incremento o disminución son diferentes para los periodos 2007 – 2009 y 2010 – 2011 por lo tanto se sospecha que existe un quiebre estructural en la serie, dicho quiebre pudo estar relacionado con la entrada en operación del BIESS. Para corroborar esto y además complementar el análisis realizado se procede a efectuar la prueba de Chow.

Gráfico No. 24
Edificación proyectada en M2 totales de construcción
Periodo 2007-2011



Fuente: (Banco Central del Ecuador; 2012c)

Elaboración: Carolina Carrillo

La prueba de Chow se realiza de la siguiente manera:⁵¹

Dividimos la muestra en dos periodos: 2007- 2009 y 2010-2011, antes y después de la creación del BIESS y ahora tenemos tres posibles regresiones:

Periodo 2007(I) – 2011 (IV)	$n = (n_1 + n_2) 20$
Periodo 2007(I) – 2009 (IV)	$n_1 = 12$
Periodo 2010(I) – 2011 (IV)	$n_2 = 8$

⁵¹ Gujarati Damodar, Poter Dawn (2009) *Econometría* (Quinta edición) México: McGraw-Hill, p.255.

Paso I: Utilizando todo el periodo de tiempo de análisis se estima la ecuación $Y_t = \beta_1 + \beta_2 Y_{t-1}$ y se obtiene la suma de residuos cuadrados (SRC), es decir S_1 , con grados de libertad $(n-k)$, donde k es el numero de parámetros estimados.

$$\begin{aligned} \text{a) } M_2 &= 442982,8 + 0,687383 M_2(-1) \\ t &= (1,300784) \quad (2,641932) \\ R^2 &= 0,291070 \\ S_1 &= 899000000000 \end{aligned}$$

Paso II: Se estima las ecuaciones b) $Y_t = \alpha_1 + \alpha_2 Y_{t-1}$ (primer periodo) y c) $Y_t = \lambda_1 + \lambda_2 Y_{t-1}$ (segundo periodo) individualmente y se obtiene sus SRC, es decir S_2 y S_3 . Adicionalmente, se calcula $S_4 = S_2 + S_3$.

$$\begin{aligned} \text{b) Periodo 2007q1 – 2009q4} \\ M_2 &= 1464899 + (-0,279188) M_2(-1) \\ t &= (3,900916) \quad (-0,867095) \\ R^2 &= 0,077098 \\ S_2 &= 185000000000 \\ \\ \text{c) Periodo 2010q1 – 2011q4} \\ M_2 &= 409339,5 + (0,777779) M_2(-1) \\ t &= (0,807210) \quad (2,080159) \\ R^2 &= 0,419002 \\ S_3 &= 367000000000 \\ \\ S_4 &= (S_2 + S_3) \\ S_4 &= (185000000000 + 367000000000) \\ S_4 &= 552000000000 \end{aligned}$$

Paso III: Se calcula $S_5 = S_1 - S_4$

$$\begin{aligned} S_5 &= (S_1 - S_4) \\ S_5 &= 899000000000 - 552000000000 \\ S_5 &= 347000000000 \end{aligned}$$

Paso IV: Se calcula F estadística de la siguiente manera

$$F = \frac{\frac{S_5}{k}}{\frac{S_4}{n-2k}} = \frac{347000000000/2}{552000000000/16} = 5.02$$

Con un nivel de confianza del 95%, el valor crítico de $F_{2,16}=3.63$ y debido a que el valor F observado de 5,02 excede al valor del F crítico, se puede rechazar la hipótesis de que la edificación proyectada en m² totales de construcción responde a su inercia de la misma manera en los dos periodos analizados, siendo estos: 2007 - 2009 y 2010 - 2011.

Por lo tanto, se puede afirmar que existe un quiebre estructural estadísticamente significativo en la edificación proyectada en m² totales de construcción a partir del año 2010. El quiebre estructural, nos dice que los valores de los parámetros de la serie no permanecen constantes a lo largo de todo el periodo, a veces el cambio se debe a fuerzas externas, es por esto que se asume que el quiebre estructural puede estar explicado por el aumento de créditos de vivienda otorgados principalmente por el BIESS.

Resultados, Conclusiones y Recomendaciones

6.1. Resultados

En el presente apartado se analizan los resultados para así determinar si la hipótesis planteada en un inicio es aceptada o rechazada.

Casi después de 30 años de haber estado ausente el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), a partir del 2008 reingresó a la oferta de créditos de vivienda. Esta institución en poco tiempo llegó a constituirse como la principal colocadora de préstamos hipotecarios superando al resto de instituciones del Sistema financiero, es así que entregó USD 756.7 millones en un total de 23.638 operaciones (entre Enero 2008 y Septiembre 2010). A partir del 18 de octubre del 2010 el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), llegó a complementar y proseguir con el trabajo iniciado por el IESS, y con el objetivo de canalizar el ahorro nacional de los asegurados hacia el desarrollo productivo y así potenciar el dinamismo económico del país, entre otros servicios que brinda, entregó créditos hipotecarios por USD. 948.9 millones en 27.167 operaciones (entre Octubre 2010 y Diciembre 2011), es decir un desembolso promedio mensual de USD 68.7 millones mensuales, siendo las afiladas y afiliados, jubiladas y jubilados los mayores beneficiados.

Entre el IESS y BIESS entregaron USD 1,705 millones en créditos de vivienda, es decir el 50% del total colocado por todas las instituciones que conforman el Sistema Financiero (3.400 millones en préstamos hipotecarios entre 2007 y 2008), esto demuestra que la gestión tanto del IESS y BIESS ha sido positiva. Es interesante evidenciar que tanto los montos concedidos como las operaciones realizadas tienden a incrementarse con el pasar del tiempo, en la mayor parte de la serie de estudio los montos ejecutados superan a la programación. Toda esta cantidad de recursos que se inyectan diariamente, por la edificación de viviendas, dinamizan al sector de la construcción, que en varios países es conocido como el hipersector de la economía por el encadenamiento de actividades productivas.

Indicadores macroeconómicos como el PIB real de la construcción indican que el sector ha crecido 1,48 veces entre el 2007 y 2011; este hecho puede ser atribuido, en gran parte a una mayor apertura al financiamiento por parte del sistema financiero privado, pero especialmente por el financiamiento otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a través del Banco del IESS y a la significativa obra pública realizada por el gobierno. La tasa de crecimiento promedio del VAB de la construcción se situó en 8.7%, mayor a la tasa de crecimiento promedio registrada por el PIB real que fue de 4.2%.

Sin embargo estos no son los únicos indicadores que afirman el crecimiento del sector, por el lado del sector inmobiliario, en el análisis de la encuesta edificaciones, publicada por el INEC, se comprobó que existe un incremento de los permisos de construcción de 34.787 en el 2007, a 42.042 en el 2011, las viviendas proyectadas tuvieron un aumento del 27% en el último quinquenio, es decir 16.000 unidades habitacionales, entre residenciales y mixtas. En cuanto a los precios de los materiales de construcción, el IPCO aumento de 192.94 en el 2007 a 232.48 en el 2011, lo cual se traduce en un aumento del precio de las viviendas, sin embargo este crecimiento del precio es

prudente en el sentido de que la inflación durante estos 5 años ha rondado, en promedio, el 5% anual.

Hipótesis de la investigación

Los préstamos hipotecarios otorgados en primera instancia por el IESS (desde su reingreso a la oferta de créditos de vivienda en el 2008) y ahora por el BIESS a partir de Octubre 2010, han influido en el crecimiento del sector real de la construcción, mediante la edificación de viviendas, con lo que a su vez se ha logrado: disminuir el déficit habitacional del país, generar fuentes de empleo directas e indirectas y mejorar la calidad de vida de la población.

La hipótesis se acepta en su totalidad. Evidentemente los créditos de vivienda otorgados por el IESS y BIESS han sido uno de los factores determinantes del crecimiento del sector de la construcción, sin embargo mediante pruebas econométricas se probó esta causalidad, obteniendo el siguiente resultado:

Los créditos de vivienda, incluidos los del IESS y BIESS causan a la manera de Granger a la edificación proyectada en M^2 de construcción, con un valor “F” estimado de 3.031139 a un nivel de confianza del 90%. Además con la prueba de estabilidad estructural de Chow, se comprobó que en la serie de la variable edificación proyectada en m^2 de construcción existe un quiebre estructural a partir del 2010, lo cual en parte puede estar atribuido, entre otros factores, a la mayor apertura financiera especialmente por la entrada en operación del BIESS.

En los últimos años en el Ecuador, el sector de la construcción se ha desarrollado visiblemente generando gran cantidad de viviendas para cubrir en parte las necesidades de la sociedad. Con respecto al déficit habitacional, se ha presentado una importante disminución, pasando de 756.806 viviendas en el 2006, a 637,326 en el 2011, es decir se construyeron 119,480 viviendas en 6 años, esta disminución se debe especialmente a la participación activa de varios actores, entre ellos el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y al BIESS que entre 2008 y Diciembre 2011 entregaron USD. 1,705,732,473 millones en préstamos hipotecarios, permitiendo que numerosas familias tengan casa propia, mejorando así su calidad de vida y la competitividad del país.⁵²El apoyo que ha brindado el IESS-BIESS con la entrega de préstamos hipotecarios ha generado un sinnúmero de fuentes de empleo, pues cada año aumentan las empresas dedicadas a la construcción debido a las facilidades con las que ahora cuentan los usuarios para adquirir un bien inmueble y ver por fin su sueño hecho realidad.

⁵² Aunque los créditos del BIESS están dirigidos en su mayoría a la clase media y siendo que son los sectores populares los que carecen de vivienda, el banco busca impulsar vivienda social mediante convenios con empresas públicas y privadas para así contribuir aun más en la disminución del déficit de vivienda.

6.2. Conclusiones

- Los instrumentos econométricos utilizados en la presente investigación, el test de Granger y Test de Chow, permitieron establecer: en primer lugar que los préstamos hipotecarios otorgados por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)-Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), durante el periodo julio 2008- diciembre 2011, han influido en el crecimiento del sector de la construcción, mediante la edificación de viviendas, es decir variaciones en los créditos de vivienda otorgados por la institución si provocarían un cambio en el ritmo del crecimiento del sector; en segundo lugar, se confirmó que en la serie, edificación proyectada en metros cuadrados totales de construcción (variable tomada en cuenta para determinar la evolución del sector de la construcción), existe un quiebre estructural a partir del 2010, el mismo que puede estar explicado, entre otras cosas, por una mayor apertura al financiamiento por parte de las instituciones del sistema financiero pero especialmente por el financiamiento otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a través del Banco del IESS.
- En cuanto al financiamiento de vivienda por parte de las instituciones del sistema financiero, durante el periodo de estudio entregaron USD. 3,400,869,041 en créditos de vivienda en 106,301 operaciones, siendo los bancos privados los intermediarios financieros que han promovido la mayor concentración del crédito (69.80%), seguido de las mutualistas (18.14%), cooperativas (11.24%), sociedades financieras (0.42%) y banca pública (0.41%), esta última que ha recibido gran apoyo por parte del Gobierno. El 2009 fue un año difícil en términos de colocación de créditos de vivienda especialmente la banca privada y las mutualistas cerraron las operaciones hipotecarias en los primeros meses del año en respuesta a la actitud de los depositantes al retirar sus fondos a finales del 2008 y comienzos del 2009 debido a la crisis financiera internacional, situación que aprovechó el IESS para situarse como el principal colocador de créditos de vivienda. A partir de que el BIESS entrara en operación, la mayoría de instituciones financieras se vieron en la necesidad de flexibilizar sus condiciones de crédito para así evitar perder la participación dentro del financiamiento de vivienda, sin embargo durante este último quinquenio, en lo que respecta a la oferta de préstamos hipotecarios, se ha dado un giro importante, en el año 2008, el 97% de la cartera era generada por el sistema financiero (en su gran mayoría privado) y el 3% por el IESS, para el año 2011 la composición fue 46% sistema financiero y 54% Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) lo que deja en claro hay un nuevo jugador bastante fuerte en el mercado.
- La creación del BIESS se realizó con el objetivo de separar lo administrativo de lo financiero, y ahora esta institución es la que canaliza los ahorros previsionales de los asegurados hacia el desarrollo productivo del país, no solo como financista mediante los créditos hipotecarios sino también como socio de grandes constructoras e inversionista en diferentes sectores estratégicos de la economía que generen mayor rentabilidad con seguridad. La incursión del Banco del IESS en el financiamiento de vivienda llevó a competir al sistema financiero, sin embargo para el sector privado le resulta muy difícil competir con las tasas de interés, los plazos y cobertura, pues a diferencia del BIESS estas instituciones no cuentan con el fondeo a largo plazo (proviene de los ahorros previsionales) que permitan otorgar créditos a plazos mayores a 20 años, por el

contrario su fondeo es a corto plazo (proviene de las captaciones e inversiones) y pueden otorgar créditos a un plazo máximo de hasta 15 años.

- El crecimiento de los créditos de vivienda ha sido sostenido, sin embargo se pudo observar que a partir de la entrada en operación del BIESS crece a un ritmo menor que antes, realizando un corte en septiembre 2010, antes de que el BIESS entre en el escenario, el crecimiento promedio mensual de créditos otorgados era del 4% y a partir de octubre del mismo año, con el BIESS ya en acción, el crecimiento promedio mensual fue del 2%, aunque sigue siendo crecimiento este desfase responde a varios argumentos entre ellos que el análisis se realizó en millones de dólares y que con la entrada en operación del BIESS la participación de la banca se ha reducido.
- Las operaciones de descuento realizadas por el IESS a partir del 2004 así como las posteriores compras de cartera hipotecaria a las diferentes IFIS contribuyeron a flexibilizar las condiciones crediticias de la banca privada, beneficiando de esta manera tanto a los asegurados como al sector formal de la construcción.
- En primera instancia el IESS y ahora el BIESS entre julio 2008 y diciembre 2011 entregaron USD 1,705,732,473 en préstamos hipotecarios en 50,805 operaciones, de los cuales USD. 756.7 millones fueron colocados por el IESS y 948.9 millones conforman la cartera hipotecaria del BIESS. El Banco del IESS llegó a complementar y reforzar el trabajo iniciado por el IESS, hoy en día es uno de los principales actores en la oferta de créditos de vivienda, con una participación muy activa y que vislumbra un futuro igualmente creciente teniendo como mayores beneficiarios, en primer lugar: a las afiliadas y afiliados, jubiladas y jubilados quienes hoy gracias la política crediticia de la institución pueden acceder a préstamos hipotecarios para adquisición, construcción y ampliación/remodelación de vivienda, compra de terrenos, y además como valor agregado adquisición de oficinas, locales comerciales o consultorios; con tasas de interés más bajas que las del mercado, a un plazo máximo de hasta 25 años, y con mayor cobertura de crédito que la banca privada; y, en segundo lugar con los préstamos hipotecarios del BIESS se ha beneficiado al sector formal de la construcción por el gran flujo de dinero que se inyecta mensualmente, contribuyendo de esta manera a la generación de gran cantidad de empleo y al crecimiento económico del país.
- Existe una inequidad en cuanto a la distribución provincial de los préstamos hipotecarios otorgados por el BIESS, siendo las provincias de Pichincha y Guayas las que mayor parte de los recursos económicos han recibido con una participación del 35% y 27% del total de cartera colocada, respectivamente, seguido de lejos por las provincias de Manabí y Azuay, sin embargo el Banco de Afiliado realiza esfuerzos para que los créditos vayan de acuerdo a la fuerza laboral y la oferta inmobiliaria que existe en cada sector. Los préstamos hipotecarios se han dirigido especialmente a clase media/clase media baja, pues el crédito promedio otorgado es USD. 34,835, sin embargo no se ha llegado aún a los sectores populares quienes son los que demanda mayor cantidad de vivienda, por lo que el déficit habitacional en el país aun es alto, a diciembre 2011 se encontraba en 1,927,199 viviendas (entre déficit cuantitativo y cualitativo) empero al disponer de datos del 2012 se han realizado alianzas del sector público y el BIESS con el sector privado para el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios, especialmente vivienda social.

- El sector de la construcción en el Ecuador es uno de los más dinámicos de la economía, durante el periodo de estudio presentó tasas de crecimiento que han bordeado el 8.7% promedio anual, este crecimiento estuvo asociado en gran parte a que el sector tiene una alta dependencia financiera, por lo que se ha apalancado gracias a la disponibilidad de crédito hipotecario por parte del sistema financiero privado pero especialmente por el financiamiento otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a través del Banco del IESS para la adquisición de bienes inmuebles, este crecimiento ha sido sostenido y en el futuro se vislumbra sin duda que seguirá la misma tendencia constante.
- El sector de la construcción presentó un incremento significativo a partir del reingreso del IESS en la oferta de préstamos hipotecarios, sin embargo este crecimiento se vio afectado principalmente por la restricción en créditos de vivienda de las demás instituciones del sistema financiero en respuesta a la crisis internacional, sin embargo a partir del 2010 el se recupera gracias, en parte, a la entrada en operación del BIESS, la continuación de proyectos de infraestructura civil por parte del Estado, por programas inmobiliarios públicos y privados y las políticas públicas de vivienda tomadas por el Estado utilizando al MIDUVI y el Banco Pacífico, para proveer de vivienda social a los sectores menos favorecidos.
- El crecimiento del sector de la construcción generó también un aumento de los precios de materiales de construcción, los mismos que se vieron reflejados en la evolución del IPCO que de 192.94 en el 2007 llegó a 232.48 en el 2011, por lo tanto este aumento se tradujo en un acrecentamiento en el precio de las viviendas. El precio del metro cuadrado durante el último quinquenio aumento en USD. 39, es decir, un 4% anual el mismo que es absolutamente prudente debido a que la inflación ha rondado el 5.04% anual.

Finalmente hay un nuevo jugador en el sistema financiero ecuatoriano, muy poderoso y con bastante liquidez, y se vislumbra un escenario positivo para el sector de la construcción en la medida de que el IESS a través del BIESS siga generando créditos hipotecarios de la misma manera activa y creciente para que los usuarios puedan adquirir su bien inmueble, con lo cual se contribuye en la generación de empleo y al desarrollo competitivo del país.

6.3. Recomendaciones

- Los préstamos hipotecarios otorgados por el BIESS están dirigidos principalmente hacia la clase media, sin embargo son los sectores populares los que presentan mayor demanda de vivienda por lo cual se recomienda, que la institución conjuntamente con otras instituciones públicas, y empresas privadas elaboren proyectos inmobiliarios para este segmento de la población, con el fin de disminuir el déficit habitacional.
- Las IFIS que se han visto afectadas por la incursión del BIESS en la oferta de préstamos hipotecarios deben buscar la reestructuración de sus productos y servicios a fin de compensar la disminución de la colocación hipotecaria, como fue el caso de la Mutualista Pichincha, que hoy en día implementa estrategias para enfrentar la competencia que le ha generado la institución.
- Al disponer de información del 2012 el BIESS espera entregar créditos de vivienda para las personas que se han afiliado voluntariamente al IESS, sin embargo la diferencia será que ellos deberán pagar un porcentaje de entrada, el mismo que aun no lo ha definido el Directorio; por otro lado busca implantar vivienda social con el objetivo de reducir el déficit habitacional, sin embargo la institución debe fijar reglas y realizar estudios técnicos y legales a fin de salvaguardar y canalizar los recursos de los afiliados con responsabilidad.
- En vista de que el BIESS está en planes de ampliar sus servicios hacia otros segmentos de la población, con experiencia de lo ocurrido en la crisis internacional de Estados Unidos y Europa en el 2008, y aunque hasta el momento en el país no se han mostrado síntomas de una burbuja inmobiliaria, en estudios posteriores se puede ahondar en el tema con el fin de evaluar y recomendar procedimientos para evitar crisis de tal magnitud.
- Si bien el trabajo conjunto realizado por el BIESS con los promotores y constructores de vivienda han ayudado en la colocación de los préstamos según lo previsto, los problemas que enfrenta el usuario para adquirir su vivienda o su negocio son con las constructoras, pues en la mayoría de los casos estas instituciones hacen que los trámites previos a la presentación del BIESS tengan demoras, por lo cual se recomienda una mayor eficiencia técnica y administrativa para evitar perjudicar a afiliados y jubilados.
- Aunque el BIESS ha diversificado su portafolio de inversiones, con el fin de canalizar los ahorros previsionales hacia el desarrollo productivo del país manteniendo los principios de seguridad, transparencia y rentabilidad, aun las compras de bonos del estado siguen siendo altas, el BIESS debe precautelar los fondos de los asegurados, manteniendo su autonomía institucional, para así evitar de que se ponga en riesgo las futuras prestaciones de la seguridad social.
- Se debe crear instituciones que provean datos confiables sobre el sector de la construcción y su subsector, inmobiliario, entre la información requerida se encuentra: déficit habitacional, total de viviendas construidas y total oferta de viviendas, con el fin de realizar estudios más

completos. Por otro lado la encuesta “Edificaciones” del INEC presenta datos sobre el sector de la construcción, sin embargo la información demuestra algunos desfases, y para fines de investigación y estudios; la institución debe proporcionar los datos mensualizados.

- Debe existir una mayor apertura a la información concerniente a los productos y servicios otorgados por el BIESS, tomando en cuenta que ahora la institución se encuentra bajo la supervisión de la Intendencia de Banca Pública (a partir de enero 2013). La información es importante e indispensable para la elaboración de posteriores estudios e investigaciones.
- Se recomienda actualizar esta investigación, cuando el BIESS haya cumplido 5 años en la oferta de créditos de vivienda para reafirmar o reformular las conclusiones obtenidas en el presente estudio.

Referencias Bibliográficas

- Acosta, Elena (2009) ***Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los 70: Análisis, balance y aprendizajes*** (Disertación de Maestría), FLACSO, Ecuador.
- Alzamora, Jackeline (2003, octubre) ***Crédito Hipotecario para vivienda en el Ecuador: La necesidad de un financiamiento a largo plazo***. Apunte de Economía No. 34. Ecuador: Banco Central del Ecuador. <http://www.bce.fin.ec/docs.php?path=./documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/Apuntes/ae34.pdf> [Consulta: 06/12/2012]
- Apreda, Rodolfo (2005) ***Mercado de Capitales, Administracion de Portafolios y Corporate Governance***. Buenos Aires: La Ley.
- Banco Central del Ecuador, (2003) ***La economía ecuatoriana en el año 2003***. Ecuador: Banco Central del Ecuador. <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000006> [Consulta: 18/09/2012]
- Banco Central del Ecuador, (2007) ***La economía ecuatoriana en el año 2007***. Ecuador: Banco Central del Ecuador. <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000006> [Consulta: 18/09/2012]
- Banco Central del Ecuador, (2008) ***La economía ecuatoriana en el año 2008***. Ecuador: Banco Central del Ecuador. <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000006> [Consulta: 19/09/2012]
- Banco Central del Ecuador, (2009) ***La economía ecuatoriana en el año 2009***. Ecuador: Banco Central del Ecuador. <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000006> [Consulta: 06/12/2012]
- Banco Central del Ecuador, (2012) ***Tasas de interés efectivas vigentes, datos históricos***. Ecuador: Banco Central del Ecuador. <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000006> [Consulta: 09/10/2012]
- Banco Central del Ecuador, (2012a) ***Ecuador: Reporte mensual de la Inflación, Diciembre 2011***. Ecuador: Banco Central del Ecuador. <http://www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Notas/Inflacion/inf201112.pdf> [Consulta: 16/12/2012]
- Banco Central del Ecuador, (2012b) ***Boletín de Cuentas Nacionales Trimestrales No. 81, valores constantes USD 2007, período: 2000.I - 2012.III***. Ecuador: Banco Central del Ecuador. <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000006> [Consulta: 26/11/2012]
- Banco Central del Ecuador, (2012c) ***Edificacion Proyectada en M² totales de construcción***. Ecuador: Banco Central del Ecuador.
- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, (2011) ***Tasa de interés aplicable a los préstamos hipotecarios, según el plazo, abril 2011***. Ecuador: BIESS

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, (2012a) **Resumen ejecutivo de las inversiones**, Abril 2012. Ecuador: BIESS

Barro, Robert J. (1986) *Macroeconomía*. México D.F.: McGraw Hill/interamericana.

Casares, Javier (2002) El pensamiento en la Política Económica. España: Esic Editorial.
<http://books.google.com.ec/books?id=SPMIVrgxsbGC&pg=PA47&dq=economia+del+bienesta&hl=es&sa=X&ei=Il39UKr7Eafn0gGOl4DQAw&ved=0CDsQuwUwAg#v=onepage&q=economia%20del%20bienesta&f=false> [Consulta: 21/01/2013]

Constitución de la Republica del Ecuador (2008)

Correa Vélez, Karen; Cavagaro, Jory; Cortez, Melisa; Cortez, Sylvia; Raymond, Gisela; Valdez, Rafael; Herrera, Teresa; Valencia, Eva (2011, Septiembre) **La Economía en vuelo, las 500 mayores empresas del Ecuador**, No. 1058.

Departamento de Estudios y Planificación del BIESS, (2012a) **Préstamos Hipotecarios: No. de operaciones y montos desembolsados por estado de cliente, Octubre 2010 – Diciembre 2011**. Ecuador: BIESS

Departamento de Estudios y Planificación del BIESS, (2012b) **Préstamos Hipotecarios: No. de operaciones y montos desembolsados por provincia, Octubre 2010 – Diciembre 2011**. Ecuador: BIESS

Dirección de Estadística Económica del Banco Central del Ecuador, (2012) **Evolución del Crédito y Tasas de Interés Efectivas Referenciales, Abril 2012**. Ecuador: Banco Central del Ecuador.
<http://www.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorMonFin/BoletinTasasInteres/ect201204.pdf> [Consulta: 09/10/2012]

Departamento de Gerencia de Operaciones del BIESS, (2012a) **IESS: Volumen de cartera hipotecaria por estado de afiliado (en dólares), periodo julio 2008 – Septiembre 2010**. Ecuador: BIESS

Departamento de Gerencia de Operaciones del BIESS, (2012b) **IESS: Reporte por mora (en miles de dólares), periodo 2009 – 2010**. Ecuador: BIESS

Departamento de Gerencia de Operaciones del BIESS, (2012c) **Compra de Cartera Hipotecaria del IESS a las IFIS (en dólares)**. Ecuador: BIESS

Dirección Nacional de Estudios de la Superintendencia de Bancos y Seguros, (2012a) **Volumen de crédito por línea de negocio (en dólares), periodo 2007 - 2011**. Ecuador: SBS

Dirección Nacional de Estudios de la Superintendencia de Bancos y Seguros, (2012b) **Cartera Hipotecaria y saldo en Cartera Hipotecaria (en dólares), periodo 2007 - 2011**. Ecuador: SBS

- Dirección Nacional de Estudios de la Superintendencia de Bancos y Seguros, (2012c) **Volumen de la cartera hipotecaria por tipo de institución financiera (en dólares), periodo 2007 - 2011**. Ecuador: SBS
- Dirección Nacional de Estudios de la Superintendencia de Bancos y Seguros, (2012d) **Cartera Hipotecaria de la CTH (en miles de dólares), periodo 2007 - 2011**. Ecuador: SBS
- Fabozzi, Frank J., Modigliani, Franco y Ferri, Miguel (1996) **Mercados e Instituciones Financieras**. México: Pearson Educación.
- Gujarati, Damodar y Porter, Dawn (2010) **Econometría**. (5ta. Edición). México: McGraw-Hill.
- Gruber, Jonathan; Wise, David (1999). **Social Security and Retirement around the world**. Chicago: University of Chicago Press para el NBER.
- Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, (2012) **Encuesta Edificaciones, periodo 2007 – 2011**. Ecuador: INEC
http://www.inec.gob.ec/inec/index.php?option=com_content&view=article&id=120&Itemid=382 [Consulta: 09/072012]
- Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, (2012a) **Precios**. Ecuador: INEC
http://www.inec.gob.ec/estadisticas/index.php?option=com_remository&Itemid=&func=startrtdown&id=1227&lang=es&TB_iframe=true&height=250&width=800 [Consulta: 22/11/2012]
- Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, (2012b) **Censo de Población y vivienda 2001 y 2010**. Ecuador: INEC <http://redatam.inec.gob.ec/cgibin/RpWebEngine.exe/PortalAction> [Consulta: 22/11/2012]
http://www.inec.gob.ec/estadisticas/index.php?option=com_remository&Itemid=&func=startrtdown&id=1227&lang=es&TB_iframe=true&height=250&width=800 [Consulta: 22/11/2012]
- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, (2009) **Reglamento General de Préstamos Hipotecarios, contenidos en la resolución No. C.D. 289 del 5 de noviembre de 2009**. Ecuador: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, (2009) **Reglamento de las Operaciones de Descuento del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). Resolución No. C.D292 del 12 de noviembre de 2009**. Ecuador: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- Jiménez, Wladimir (2011, marzo) Informe Sectorial, Ecuador: Sector Construcción. **Pacific Credit Ranking (PCF)**.
http://www.ratingspcr.com/archivos/publicaciones/SECTORIAL_ECUADOR_CONSTRUCCION_201103.pdf [Consulta: 28/09/2012]
- Larrin, Felipe y Sachs, Jeffrey D. (2002) **Macroeconomía: En la economía global**. (2da edición) Buenos Aires: Pearson Education.

Ley de Seguridad Social (2001, noviembre). Publicada en el Registro Oficial No. 465. Ecuador: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
http://www.iess.gob.ec/documents/10162/33701/Ley_de_Seguridad_Social.pdf?version=1.0
[Consulta: 14/11/2012]

Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (2009, mayo). Publicada en el Registro Oficial No. 587 Ecuador: Banco del Instituto Ecuatoriano de seguridad Social (BIESS).
http://www.BIESS.fin.ec/files/ley-transparencia/base-legal/ley_BIESS.pdf
[Consulta: 31/07/2012]

Ministerio Coordinador de Política Económica (2012) **Informe de Coyuntura Macroeconómica, marzo**. Ecuador: Ministerio Coordinador de Política Económica.
<http://www.politicaeconomica.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/10/Informe-de-Coyuntura-No.-9.pdf> [Consulta: 01/01/2013]

Ministerio Coordinador de Política Económica (2011) **Agenda de la Política Económica para el Buen Vivir 2011-2013**. Ecuador: Ministerio Coordinador de Política Económica.

Mishkin, Frederic S. (2008) **Moneda, banca y mercados financieros**. (8va. Edición). México: Pearson Educación.

Ospina, Raúl; Erazo, Jaime (2009, abril) Dolarización y generación de vivienda formal: su lectura en Ecuador. **Ecuador Debate**. <http://www.flacsoandes.org/dspace/handle/10469/4183>
[Consulta: 09/10/2012]

Padilla, León (2011) **Impacto de los créditos para la construcción en el sector inmobiliario del Ecuador** (2003-2008). (Disertación de Grado), Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Quito.

Peña, Eduardo (2011) **Boletín Económico, marzo**. Ecuador: Cámara de Comercio de Guayaquil.
https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:8xzqWphHNb0J:www.lacamara.org/website/images/boletines/2011%2520mar%2520be%2520versfinal%2520ccg%2520BIESS%25202.pdf+BIESS:+%C2%BFCD%3%89DITOS+PARA+EL+SECTOR+PRODUCTIVO+O+CAJA+CHICA+DE+LOS+GOBIERNOS+DE+TURNO?&hl=es&gl=ec&pid=bl&srcid=ADGEESiNjElvdJOCh2qyxiFnt5T9yRxDuVVDM2H9L8fdSClZlBjgwQ4XvyhEPZXI8xCtCV_wYaji0_PVwt3g09tcXIY7wvYp-ZnqYZirAuHio5Rh3KMDaXxc7iCQTPERWcVjP6GHiTd&sig=AHIEtbT3CLITDV4DPnZ8QLp3lmcD2vpx2w [Consulta: 09/11/2012]

Salgado, Wilma (2010). **Banca de Desarrollo en el Ecuador**. Chile: CEPAL.

Sepúlveda, Rubén y Fernández, Raúl. (2006) **Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina**. Costa Rica: Centro Cooperativo Sueco.

Stiglitz, Joseph (2003) **La economía del sector público**. España: Antoni Bosch.
<http://books.google.com.ec/books?id=uJmFvYxDBEC&printsec=frontcover&dq=la+economi>

[a+del+sector+publico&hl=es&sa=X&ei=2DUDUaHWGIKc8QTDq4CYBA&ved=0CC4QuwUwAA#v=onepage&q=la%20economia%20del%20sector%20publico&f=false](https://www.google.com/search?q=a+del+sector+publico&hl=es&sa=X&ei=2DUDUaHWGIKc8QTDq4CYBA&ved=0CC4QuwUwAA#v=onepage&q=la%20economia%20del%20sector%20publico&f=false)
[Consulta: 21/01/2013]

Trávez, Carlos (2011) **Boletín Análisis Sectorial y de MIPYMES, Sector de la Construcción: Algunos consejos para los Emprendedores del sector de la Construcción**. Ecuador: Flacso.
https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:uTZK27NBe1cJ:www.flacso.org.ec/portal/pnT emp/PageMaster/irdye9i6xg21gh4an3qif306ftk5v3.pdf+a+finales+de+la+decada+de+los+90+ existia+una+demandas+represada+de+vivienda&hl=es-419&gl=ec&pid=bl&srcid=ADGEESjERe2MK7wOhJ2z6dzTUOdXSDmcjjrtfMsiOZI9BG9eXCmNP M5vUbqZFCs03tLbbJR7ZjSvvaG3bhtTk1yrwPHG75qTZ3_A5X0TJF6vWvYWUgdG6StKX39nINL Vb6xeH7VuxYDp&sig=AHIEtbQsAJ-5hJx8l5huzBaAu2DxdFruLA [Consulta: 03/03/2013]

Vela, Caridad (2010, diciembre) BIESS a pasos de Gigante. Bienes Raíces. **Clave!**.
<http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=318> [Consulta: 12/11/2012]

Vela, Caridad (2011, Junio) Mutualista Pichincha, medio siglo de labor. Bienes Raíces. **Clave!**, (34), Ecuador.

ANEXOS

ANEXO A

Préstamos hipotecarios otorgados por el IESS Periodo 1928 – 1980

Año	En sucres	En dólares
1928-1964	1,397,923,769	55,916.95
1965	101,223,573	4,048.94
1966	121,704,155	4,868.17
1967	123,318,940	4,932.76
1968	258,892,314	10,355.69
1969	290,215,070	11,608.60
1970	188,318,940	7,532.76
1971	274,710,294	10,988.41
1972	334,070,989	13,362.84
1973	413,795,306	16,551.81
1974	479,070,076	19,162.80
1975	471,893,430	18,875.74
1976	728,292,998	29,131.72
1977	662,594,936	26,503.80
1978	861,300,809	34,452.03
1979	1,031,981,636	41,279.27
1980	1,149,186,758	45,967.47
Total	8,888,493,993	355,539.76

Fuente: (Departamento de Gerencia de Operaciones–BIESS; 2012)

Elaboración: Carolina Carrillo

ANEXO B

LISTADO DE IFIS CON CONVENIO CON EL BIESS

1. Asociación Mutualista Pichincha para la Vivienda
2. Banco Bolivariano C.A.
3. Banco de Loja S.A.
4. Banco Delbank S.A.
5. Cooperativa de Ahorro y Crédito 15 de Abril Ltda.
6. Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Azuay
7. Banco del Pacífico S.A.
8. Banco Internacional S.A.
9. Banco Guayaquil S.A.
10. Banco Procrédit S.A.
11. Cooperativa de Ahorro y Crédito Cooprogreso Ltda.
12. Banco del Austro S.A.
13. Banco Promérica S.A.

14. Banco Territorial S.A.
15. Banco de la Producción S.A. Produbanco
16. Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
17. Banco Solidario S.A.
18. Consulcrédito Sociedad Financiera S.A.
19. Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Pequeña Empresa de Pastaza Ltda.
20. Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Ambato
21. Cooperativa de Ahorro y Crédito Cámara de Comercio de Ambato Ltda.
22. Cooperativa de Ahorro y Crédito Comercio, Construcción y Producción COOPCCP Ltda.
23. Cooperativa Financiera de Ahorro y Crédito San Francisco Ltda.
24. Cooperativa de Ahorro y Crédito 29 de Octubre Ltda.
25. Banco General Rumiñahui S.A.
26. Banco de Machala S.A.
27. Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda.
28. Cooperativa de Ahorro y Crédito Chone Ltda.
29. Cooperativa de Ahorro y Crédito Oscus Ltda.
30. Cooperativa Comercio Ltda.
31. Cooperativa de Ahorro y Crédito Cotocollao Ltda.
32. Banco Ecuatoriano de la Vivienda
33. Cooperativa Codesarrollo Ltda.
34. Banco Pichincha C.A.
35. Cooperativa La Dolorosa Ltda.
36. Banco Central del Ecuador

Fuente: BIESS – Pagina Web http://www.BIESS.fin.ec/files/documentos/varios/convenio_ifis-sept_2012.pdf

Elaboración: Carolina Carrillo

ANEXO C

Créditos de vivienda: No. de operaciones y montos concedidos, de las principales instituciones colocadoras de créditos de vivienda Financiero (Periodo Octubre 2010 – Diciembre 2011)

Institución	2010				
	Octubre		noviembre		D
	No. de operaciones	Montos Concedidos	No. de operaciones	Montos concedidos	
Pichincha	303	15,810,618.00	274	13,771,424.00	328
Mutualista Pichincha	303	7,880,840.00	220	6,495,739.00	278
Pacifico	255	10,620,053.00	235	9,583,728.00	247
Guayaquil	116	4,793,558.00	105	4,366,662.00	129
Internacional	62	2,744,871.00	51	2,096,528.00	59
Bolivariano	27	2,008,639.00	38	3,414,770.00	41
Produbanco	42	2,370,712.00	21	1,550,920.00	41
Proamérica	77	3,093,531.00	57	2,207,602.00	62
General Rumiñahui	17	896,441.00	12	671,848.00	57

Institución	2011								
	Enero		Febrero		Marzo		abril		No. de operaciones
	No. De Operaciones	Montos concedidos	No. de operaciones	Montos Concedidos	No. de operaciones	Montos concedidos	No. de operaciones	Montos concedidos	
Pichincha	236	12,096,041.00	248	13,618,746.00	262	13,015,541.00	272	13,769,930.00	26
Mutualista Pichincha	224	6,945,139.00	238	6,640,860.00	267	8,259,440.00	234	7,064,475.00	21

Institución	2011									
	Julio		agosto		septiembre		octubre		noviembre	
	No. de operaciones	Montos concedidos	No. de operaciones	Montos concedidos	No. de operaciones	Montos concedidos	No. de operaciones	Montos concedidos	No. de operaciones	Montos concedidos
Pichincha	219	11,574,032	228	12,634,004	239	13,147,316	263	16,116,987	217	12,777,654
Mutualista Pichincha	193	5,720,990	254	7,753,065	286	8,626,722	243	7,577,410	259	8,347,969
Pacifico	131	5,668,371	170	6,866,108	185	7,418,608	214	8,421,985	208	7,799,109
Guayaquil	103	5,001,362	160	6,951,668	163	7,149,037	121	5,387,218	128	6,678,360
Internacional	38	1,562,944	49	2,486,546	35	1,555,934	46	1,888,737	47	2,254,056
Bolivariano	12	1,267,660	41	3,161,578	52	4,093,755	44	3,126,113	32	2,169,682
Produbanco	36	1,789,025	37	2,241,825	58	4,216,503	37	2,406,968	58	4,022,243
Proamérica	46	1,948,617	28	1,698,300	38	1,600,389	44	2,198,198	33	1,605,290
General Rumiñahui	16	479,696	9	688,853	14	523,562	14	724,837	13	467,935

Fuente: (Dirección Nacional de Estudios-Superintendencia de Bancos y Seguros; 2012)

Elaboración: Carolina Carrillo

ANEXO D

Préstamo Hipotecario: Requisitos solicitados por las diferentes Instituciones del Sistema

			Banco Pacifico	Banco Pacifico (Mi primera casa)	Banco de Guayaquil	Mutualista Pichincha	P
Monto de crédito	Mínimo		\$2,500	\$2,500	\$14,000	no hay	
	Máximo		\$200,000	\$48,000	\$200,000	\$150,000	
Tasa de interés	Tasa Inicial Actual (1)		8,75%	5%	9,98%	9,78%	
	Frecuencia de reajuste (2)		Semestral	Fija	Semestral	Trimestral	
Hipoteca	Plazo máximo		12 años	12 años	15 años	15 años	
	Préstamo/Avalúo (3)		80%	80%	70%	85%	
Solicitantes	Edad Mínima		21 años	21 años	25 años	23 años	
	Edad Máxima		Sujeto a seguro de desgravamen	Sujeto a seguro de desgravamen	Sujeto a seguro de desgravamen	65 años	t
	Estabilidad laboral	Dependiente	1 año	1 año	1 año	1 año	
		Independiente	2 años	2 años	3 años	2 años	
	Cuota ingresos (4)		50%	70%	40%	Depende del análisis global del cliente	
Destino del crédito	Compra		x	X	x	x	
	Remodelación				x	x	
	Construcción				x	x	
	Segunda Vivienda		x		x	x	

ANEXO E

MOROSIDAD EN LA CARTERA HIPOTECARIA POR SUBSISTEMA PERIODO 2003 - 2011

Año	Bancos Privados	Cooperativas	Sociedades Financieras	Mutualistas	Total Sistema Financiero Privado	CTH	BIESS
2003	4,73%	2,47%	5,59%	3,89%	4,20%	---	---
2004	2,70%	2,50%	3,21%	3,35%	2,94%	---	---
2005	1,59%	2,13%	2,72%	4,44%	2,72%	---	---
2006	1,38%	1,82%	3,35%	5,03%	2,90%	---	---
2007	1,29%	1,91%	3,81%	4,01%	2,76%	---	---
2008	1,32%	2,18%	4,71%	4,46%	3,17%	1.58%	---
2009	1,55%	2,56%	3,51%	3,18%	2,70%	1.43%	---
2010	1,48%	1,98%	10,86%	3,54%	4,47%	1.93%	---
2011	1,74%	1,59%	13,22%	2,21%	4,69%	3.95%	0,7%

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros/ BIESS

Elaboración: Carolina Carrillo

*Las cifras de morosidad corresponden al índice alcanzado al final de cada periodo.

*El índice de morosidad corresponde a la cartera improductiva hipotecaria (cartera vencida + cartera que no devenga intereses) respecto a la cartera bruta total hipotecaria.

ANEXO F

PRINCIPALES INVERSIONES EN MERCADO DEL VALORES DEL BIESS Periodo 2011 – ABRIL 2012

Emisor	Sector Económico
El Rosado	Servicios
Envases del Litoral	Industria
Expalsa	Pesca
Induauto	Transporte, almacenamiento y comunicaciones
Industrias Ales	Industria
Sumesa	Industria
Tia	Comercio
Telconet	Industria
Alimentsa	Inmobiliario
Construvalero S.A.	Agroindustria
Dupocsa	Servicios
Ecogal Galapagos S.A.	Industria
Energy Palma	Industria
Holcim Ecuador	Comercial y Servicios
La Favorita	Servicios
Memorial Funer	Industria
Omarsa	Industria
Plásticos del Litoral	Comercio
TIT. IIASA	Industria
TIT. Anhalzer	Agroindustria
TIT. Edesa	Intermediación financier
TIT. Ayasa	Transporte, almacenamiento y comunicaciones
TIT. Azende	Industria
TIT. Pacificard	Intermediación financier
TIT. Unibanco	Industria
TIT. Pronaca	Pesca
TIT. Tecopesca	Intermediación financier
TIT. Solidario	Minería

TIT. Bira	Industria
La Fabril	Comercial y Servicios
Maxdrive	Industria
TIT. EQUITATIS IBC	Comercio

Fuente: Departamento de Gerencia de Inversiones – BIESS; 2012

Elaboración: Carolina Carrillo

Anexo G

EVOLUCION DEL PORTAFOLIO DE INVERSIONES DEL BIESS A diciembre 2012

Tipo de inversión	A diciembre 2012	
	En millones de dólares	% del total
Inversiones Privativas	3933	43%
Cartera Quirografaria	1480	16%
Cartera Hipotecaria	2165	24%
Créditos Prendarios	88	1%
Inversiones Inmobiliarias	200	2%
Tipo de inversión	A diciembre 2012	
	En millones de dólares	% del total
Inversiones Sector Publico	3124	34%
Bonos del Estado	3032	33%
Instituciones Financieras Publicas	92	1%
Sector Privado Financiero	243	3%
Certif. Deposito, Pólizas	10	0%
Titularizaciones	227	2%
Obligaciones	6	0%
Sector Privado no Financiero	644	7%
Obligaciones, papeles comerciales	72	1%
Titularizaciones	301	3%
Acciones	271	3%
Tipo de inversión	A diciembre 2012	
	En millones de dólares	% del total
Negocios Fiduciarios	1224.5	13%
Fideicomiso Inmobiliario	243	3%
Fideicomiso petrolero Pañacocha	249	3%
Fideicomiso generación energía	534	6%
Fideicomiso alianza Cementera	69	1%
Fideicomiso Industrial	49.5	1%
Fideicomiso Factoring	10	0%
Fideicomiso Des. Territorial	70	1%
Saldo Banco Central	12 (p)	0%
Total Portafolio	9168.5	100%

Fuente: (BIESS; 2012a)

Elaboración: Carolina Carrillo

Anexo H

Prueba del Dickey Fuller, variable tasa de crecimiento de los créditos de vivienda otorgados por el Sistema Financiero incluidos los del IESS y BIESS

Augmented Dickey-Fuller Unit Root Test on D(LN_C_CON)				
Null Hypothesis: D(LN_C_CON) has a unit root				
Exogenous: Constant, Linear Trend				
Lag Length: 0 (Fixed)				
			t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic			-4.578368	0.0099
Test critical values:				
1% level			-4.571559	
5% level			-3.690814	
10% level			-3.286909	
*Mackinnon (1996) one-sided p-values.				
Warning: Probabilities and critical values calculated for 20 observations and may not be accurate for a sample size of 18				
Augmented Dickey-Fuller Test Equation				
Dependent Variable: D(LN_C_CON,2)				
Method: Least Squares				
Date: 01/11/13 Time: 18:42				
Sample (adjusted): 2007Q3 2011Q4				
Included observations: 18 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
D(LN_C_CON(-1))	-1.162882	0.253995	-4.578368	0.0004
C	0.005139	0.093617	0.054899	0.9569
@TREND(2007Q1)	0.004562	0.008003	0.570016	0.5771
R-squared	0.583540	Mean dependent var		0.001738
Adjusted R-squared	0.528012	S.D. dependent var		0.255722
S.E. of regression	0.175684	Akaike info criterion		-0.489242
Sum squared resid	0.462976	Schwarz criterion		-0.340847
Log likelihood	7.403181	Hannan-Quinn criter.		-0.468781
F-statistic	10.50893	Durbin-Watson stat		2.133252
Prob(F-statistic)	0.001402			

Prueba del Dickey Fuller, variable tasa de crecimiento de la edificación proyectada en M² totales de construcción

Augmented Dickey-Fuller Unit Root Test on D(LN_M2TOTAL)				
Null Hypothesis: D(LN_M2TOTAL) has a unit root				
Exogenous: Constant, Linear Trend				
Lag Length: 0 (Fixed)				
			t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic			-6.888771	0.0002
Test critical values:				
1% level			-4.571559	
5% level			-3.690814	
10% level			-3.286909	
*Mackinnon (1996) one-sided p-values.				
Warning: Probabilities and critical values calculated for 20 observations and may not be accurate for a sample size of 18				
Augmented Dickey-Fuller Test Equation				
Dependent Variable: D(LN_M2TOTAL,2)				
Method: Least Squares				
Date: 01/11/13 Time: 18:44				
Sample (adjusted): 2007Q3 2011Q4				
Included observations: 18 after adjustments				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
D(LN_M2TOTAL(-1))	-1.532744	0.222499	-6.888771	0.0000
C	-0.036999	0.084473	-0.437996	0.6676
@TREND(2007Q1)	0.007418	0.007247	1.023582	0.3223
R-squared	0.759863	Mean dependent var		0.024666
Adjusted R-squared	0.727845	S.D. dependent var		0.302989
S.E. of regression	0.158065	Akaike info criterion		-0.700613
Sum squared resid	0.374766	Schwarz criterion		-0.552218
Log likelihood	9.305521	Hannan-Quinn criter.		-0.680152
F-statistic	23.73220	Durbin-Watson stat		2.392770
Prob(F-statistic)	0.000023			

Prueba de Causalidad de Granger

G Group: CAUSALIDAD Workfile: MODELO TESIS::Untitled\										
View	Proc	Object	Print	Name	Freeze	Sample	Sheet	Stats	Spec	
Pairwise Granger Causality Tests										
Date: 01/11/13 Time: 18:45										
Sample: 2007Q1 2011Q4										
Lags: 1										
Null Hypothesis:						Obs	F-Statistic	Prob.		
DLN_M2TOTAL does not Granger Cause DLN_C_CON						18	2.89407	0.1095		
DLN_C_CON does not Granger Cause DLN_M2TOTAL							3.03114	0.1021		